

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring bertambahnya penduduk, kedudukan tanah menjadi hal yang sangat strategis dan dibutuhkan oleh masyarakat. Namun, hal tersebut tidak seimbang dengan keberadaan tanah yang ada di Indonesia. Terlebih, mengingat bahwa keberadaan tanah sejatinya tidak bertambah, pun bila ada penambahan tanah dengan rekayasa seperti reklamasi tetap tidak dapat mengimbangi pertumbuhan penduduk yang sangat pesat.

Pengertian dari tanah sendiri merupakan salah satu bagian dari bumi yakni permukaan bumi. Secara yuridis pengertian bahwa tanah merupakan permukaan bumi diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (selanjutnya disingkat dengan UUPA) menyatakan bahwa "... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah....".

Pengertian tanah didefinisikan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut dengan PP Nomor 18 Tahun 2021). Bahwa dalam Pasal 1 angka 1 disebutkan "Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi”

Untuk mengatur keberadaan tanah yang kedudukannya strategis dalam kehidupan manusia tersebut, maka diperlukan adanya suatu pengelolaan yang tepat. Terlebih dahulu harus dipahami bahwa tanah yang termasuk dalam wilayah Indonesia merupakan hak bagi bangsa Indonesia untuk menggunakan maupun memanfaatkan. Hal tersebut dikenal dengan hak penguasaan atas tanah yakni hak bangsa Indonesia atas tanah, yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA bahwa “Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Hak bangsa Indonesia atas tanah ini lalu menjadi induk dari hak penguasaan atas tanah yang lain sehingga segala jenis hak penguasaan yang lain tidak akan menghilangkan hak bangsa Indonesia atas tanah. Maksud dari hak bangsa Indonesia ini adalah hak kepunyaan yang memungkinkan penguasaan bagian bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh Warga Negara secara individual.¹

Dalam hak bangsa terdapat 2 (dua) unsur, yaitu unsur kepunyaan atau pemilikan dan unsur wewenang. Unsur kepunyaan memiliki maksud bahwa setiap orang baik individu maupun kelompok memiliki kesempatan untuk memiliki, mengusahakan, atau menggunakan dan menikmati hasil dari bagian sumber daya agraria. Unsur wewenang dimaksudkan untuk merencanakan dan

¹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti Jakarta, Jakarta, Maret 2002, h.43

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

mengatur pemilikan, pengusahaan, dan penggunaan sumber daya agraria untuk melaksanakan unsur pemilikan tersebut.²

Unsur pemilikan dan unsur wewenang terhadap hak bangsa Indonesia atas tanah dikategorikan lebih lanjut dalam Hak menguasai negara atas tanah yang merupakan turunan atau penugasan pelaksanaan hak bangsa Indonesia atas tanah. Dalam hak menguasai negara atas tanah, maka pengelolaan terhadap hak atas tanah tersebut dikuasakan kepada negara sebab tidak dimungkinkannya bagi seluruh rakyat untuk melaksanakan pengelolaan tanah tersebut sendiri sendiri. Penguasaan pelaksanaan dari rakyat kepada negara tersebut menimbulkan wewenang bagi negara sebagaimana termuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang pada intinya terhadap hak menguasai negara atas tanah hanya bersifat publik semata sebab hanya berupa pelimpahan untuk mengatur penguasaan atas tanah yang merupakan kekayaan milik seluruh bangsa Indonesia. Wewenang publik tersebut diberikan kepada negara karena negara merupakan organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia sebagai bentuk upaya pengefektifan dalam pelaksanaan.

Negara dalam melaksanakan wewenang publik tersebut, dapat memberikan hak kepada rakyat untuk menggunakan tanah dengan memberikan Hak atas tanah sebagai bentuk hak perserorangan atas tanah. Sumber dari hak atas tanah termuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

² Sri Winarsi, *Kedudukan Badan Pertanahan Nasional di Era Otonomi Daerah*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018, h.49 (Selanjutnya disebut Sri Winarsi I)

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Bagi pemegang hak atas tanah, dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA diatur mengenai wewenangnya yakni untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Oleh karena itu, hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang bersifat privat.

Jenis hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Terhadap pemilikan hak atas tanah, maka masyarakat yang hendak memiliki hak atas tanah tersebut, harus terlebih dahulu memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak atas tanah, dan apabila telah memenuhi sebagai subjek pemegang hak atas tanah, terdapat suatu kewajiban bagi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Adapun pengertian pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban yang diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Kewajiban tersebut sebagai bentuk untuk menjamin kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah tidak lain adalah memelihara data fisik dan

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

data yuridis, sehingga tidak terjadi tumpang tindih hak atas suatu tanah. Data fisik dan yuridis tersebut diwujudkan dalam bentuk sertifikat. Penerbitan sertifikat dimaksudkan sebagai suatu alat bukti yang kuat terhadap perolehan suatu tanah. Sebab, dengan diterbitkannya sertifikat kemudian dapat diketahui secara jelas pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah dengan menerbitkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sebagai wujud dari kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah nyatanya menimbulkan berbagai permasalahan dan dapat menimbulkan konflik. Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan disebutkan definisi konflik.

“Konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi, dan sosial budaya”.

Konflik pertanahan tersebut dapat terjadi dikarenakan beberapa faktor hukum antara lain adanya tumpang tindih peraturan, regulasi yang kurang memadai, adanya tumpang tindih peradilan, dan penyelesaian dan birokrasi yang

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

kurang efektif dan terkesan berbelit-belit.³ Konflik yang paling sering terjadi pada masa kini yakni dalam bentuk konflik horizontal, bahwa terdapat beberapa sertipikat dalam satu bidang tanah yang sama. Salah satu contoh yang menyebabkan terjadinya konflik horizontal adalah peralihan hak yang seharusnya dilakukan kepada ahli waris, namun oleh orang lain dilakukan pendaftaran hak atas tanah sehingga pihak lain tersebut yang mendapatkan sertipikat terhadap objek hak atas tanah tersebut.

Adapun terkait peralihan hak atas yang kemudian akan dilakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum tersebut dapat terjadi baik melalui peralihan maupun dialihkan. Bentuk peralihan berupa beralih adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain melalui pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berpindahnya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut.⁴

Bentuk pewarisan berupa beralih tersebut yakni peralihan hak kepada ahli waris dari pemegang hak atas tanah terjadi berdasarkan hukum perdata, sebab dalam hukum perdata apabila pemegang hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut beralih karena hukum kepada ahli warisnya, dimana pembagian dan

³ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan Hak Atas Tanah*, Pustaka Margaretha, Jakarta Selatan, 2012, h.66

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, h.301(Selanjutnya disebut Urip Santoso I)

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

perolehan oleh ahli waris tersebut kemudian diatur oleh hukum waris dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁵

Pewarisan berupa dialihkan biasa pula disebut dengan pemindahan hak. Dalam pemindahan hak perbuatan yang dilakukan untuk memindahkan hak atas tanahnya tersebut bukan terjadi karena pemegang hak atas tanah meninggal, namun sengaja dilakukan pemindahan hak kepada pihak lain. Bentuk pemindahan hak dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.⁶ Pemindahan Hak tersebut sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997.

Salah satu bentuk pemindahan hak yang dapat dilakukan adalah dengan melalui lelang. Ketentuan lebih lanjut terkait pemindahan hak melalui lelang tersebut diatur dalam Pasal 41 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 yakni “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang”. Sehingga, dapat dilakukan pemindahan hak tersebut dan dilakukan pendaftaran hak atas tanah bilamana pemenang lelang tersebut telah terlebih dahulu mendapatkan risalah lelang yang bersangkutan.

Pemindahan hak atas tanah baik melalui peralihan yang terjadi secara hukum, maupun dialihkan tersebut nyatanya tidak dapat dihindarkan dari timbulnya

⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h.329

⁶ Urip Santoso I, *Op.Cit.*

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

konflik pertanahan. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi dengan kasus yang terjadi di Jakarta Timur yang mana bergulir sejak tahun 2000 hingga kini.

Kronologi kasus tersebut bermula dengan adanya suatu Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) milik seorang pewaris di Kawasan Jakarta Timur. Dalam perkembangannya terjadi perubahan kelurahan dari sertipikat yang telah terbit tersebut, dan oleh karena itu ahli waris meminta bantuan kepada seseorang dengan memberi kuasa kepadanya untuk melakukan pengurusan mutasi sertipikat tersebut agar sesuai dengan kelurahan yang terbaru.

Dalam perkembangannya, ternyata orang yang membantu menguruskan tersebut tidak dapat dihubungi kembali dan seolah olah menghilang. Beberapa tahun kemudian, saat ahli waris kemudian melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan diketahui telah terbit sertipikat hasil mutasi tersebut, namun sertipikat tersebut tidak pernah diberikan kepada ahli waris.

SHM tersebut pun kemudian diketahui telah diperjual belikan oleh orang yang dimita menguruskan tersebut kepada tiga orang yang berbeda dengan melakukan pemecahan sertipikat awal menjadi 3 sertipikat baru atas nama para pembeli. Dalam melakukan tindakan hukum tersebut, orang yang bersangkutan membuat surat kuasa palsu seolah olah pewaris yang telah meninggal tersebut memberi kuasa kepadanya untuk melakukan jual beli kepada orang lain tersebut.

Atas dasar perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang yang sejatinya tidak memiliki kuasa tersebut, oleh ahli waris digugat ke Pengadilan Negeri pada tahun 2000, dan telah terbit Putusan dari Pengadilan Negeri yakni Putusan Pengadilan

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Negeri Jakarta Timur PN 191/Pdt.G/2000/PN Jkt/Tim yang mana dari putusan tersebut diajukan banding sebagaimana dalam Putusan 595/Pdt/2001/PT.DKI dan adanya kasasi sebagaimana tertera dalam Putusan Mahkamah Agung 1425 K/Pdt.2003. Kesemua putusan tersebut menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dalam beberapa amar putusan menyatakan bahwa SHM hasil pemecahan tersebut ketiganya dinyatakan batal demi hukum, dan mengembalikan SHM induk tersebut pada keadaan semula.

Putusan dari Pengadilan untuk membatalkan pemecahan SHM tersebut juga ditindak lanjuti dengan adanya Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 3-Pb-XXVII-2008 tertanggal 19 September 2009 tentang Pembatalan SHM ketiga sertipikat tersebut.

Namun sebelum diajukan gugatan tersebut, ternyata atas ketiga SHM tersebut dijadikan agunan pinjaman kepada suatu Bank. Kemudian karena tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran, maka Bank melakukan lelang eksekusi terhadap objek agunan tersebut, dan atas lelang tersebut terdapat satu pemenang lelang yang memenangkan ketiga SHM tersebut sekaligus.

Pemenang lelang SHM tersebut namun kemudian tidak dimasukkan sebagai turut tergugat dalam gugatan yang diajukan Ahli Waris sebelumnya. Oleh karena itu, pemenang lelang mencoba untuk melakukan gugatan intervensi, namun hal tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri. Sehingga kemudian pemenang lelang mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri atas SHM yang dimenangkannya tersebut, namun gugatan itu ditolak.

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Terhadap Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 3-Pb-XXVII-2008 tertanggal 19 September 2009 sekaligus adanya Surat 1018/09.04-SKP/2008 perihal penarikan SHM pemecahan tersebut, pemenang lelang merasa keberatan karena haknya sebagai pemenang lelang tidak dapat dilindungi oleh karenanya pemenang lelang yang bersangkutan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri pada tahun 2011 dengan alat bukti sertifikat yang seharusnya dikembalikan tersebut.

Putusan pada Tahun 2011 tersebut menyatakan tanah sah milik pemenang lelang, namun demikian dalam putusan tersebut tidak memperhatikan dan mempertimbangkan putusan sebelumnya yang telah *inkracht* menyangkut sertifikat tersebut yang sejatinya telah dibatalkan. Oleh karena itu, terjadi sengketa antara pemenang lelang dengan ahli waris yang terus terjadi hingga kini karena terus berubahnya putusan dari Pengadilan terkait kasus ini yang menyebabkan ketidakpastian status atas sertifikat mereka masing masing.

Meskipun kemudian telah diajukan Peninjauan Kembali oleh pemenang lelang sebagaimana disebutkan dalam Putusan Nomor 47 PK/Pdt/2016 yang kemudian menyatakan SHM milik pemenang lelang atau SHM hasil pemecahan tersebut sah, namun tidak adanya koordinasi dari pengadilan dengan BPN serta perlu lamanya waktu untuk melakukan pengurusan sertifikat tersebut menyebabkan ketidakjelasan status atas sertifikat yang bersangkutan, menyebabkan kedua belah pihak pun masih dapat melakukan peralihan terhadap

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

hak atas tanah yang di kemudian waktu tentunya akan merugikan berbagai pihak yang lain.

Dapat diketahui bahwa adanya permasalahan terkait adanya pembatalan sertipikat namun telah adanya suatu peralihan hak atas tanah melalui lelang dan telah dimenangkan oleh pemenang lelang. Atas konflik tersebut penyelesaian dicoba dilakukan melalui Pengadilan dan telah memakan waktu yang lama karena adanya perbedaan persepsi di Pengadilan atas kasus yang sama menyebabkan ketidakjelasan terhadap status Hak Atas Tanah yang bersangkutan sehingga sejatinya sertipikat yang dimaksudkan untuk dapat memberikan kepastian hukum malah menimbulkan ketidak pastian hukum kepada para pihak.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka masalah hukum dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Keabsahan lelang atas sertipikat yang di kemudian hari dibatalkan kantor pertanahan.
2. Akibat hukum terhadap risalah lelang yang bersumber dari sertipikat hak atas tanah yang di kemudian hari dibatalkan oleh kantor pertanahan

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang beserta rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis keabsahan lelang terhadap sertipikat hak milik atas tanah yang di kemudian hari dibatalkan oleh Kantor Pertanahan
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis akibat hukum dari risalah lelang yang di kemudian hari kemudian obyek dalam risalah lelang tersebut yang berupa sertipikat hak atas tanah dibatalkan oleh kantor pertanahan

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoretis penelitian hukum ini dapat menghasilkan referensi dalam perkembangan ilmu hukum dan memiliki manfaat untuk mengembangkan pengetahuan mengenai pemahaman teori berdasarkan Hukum Lelang dan Hukum Agraria
2. Secara praktis penelitian hukum ini dapat menghasilkan masukan dan memiliki manfaat praktis bagi para pihak dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi di kehidupan bermasyarakat sehingga menghasilkan kejelasan mengenai kekuatan pemenang lelang dalam jual beli hak atas tanah

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian *doctrinal* atau yang biasa dikenal dengan tipe penelitian normatif. Penelitian *doctrinal* adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis tentang aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan.⁷ Pada tipe penelitian ini yang dilakukan adalah proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, atau doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Hasil yang dicapai adalah memberi preskripsi tentang apa yang hendak dicapai atas isu yang diajukan dalam penelitian ini.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum normatif menggunakan beberapa pendekatan masalah. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul dengan hasil yang ingin dicapai adalah memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya atas isu yang diajukan.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dengan pendekatan perundang-undangan ini yang dilakukan adalah menelaah semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan lelang, hak atas tanah, Hak Guna Bangunan. Melalui pendekatan ini penulis dapat mempelajari tentang konsistensi atau

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 h.32

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

benturan antara peraturan perundang-undangan dengan permasalahan hukum yang dihadapi.⁸ Dari pendekatan ini dapat digunakan untuk menjawab kedua isu hukum yang telah disebutkan.

Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan bermula dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan dan doktrin ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁹

Pendekatan Kasus (*Case Approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan melakukan telaah atas kasus yang berkaitan dengan isu yang akan dihadapi dan telah ada putusan pengadilan sebelumnya yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹⁰ Penggunaan pendekatan kasus dalam penulisan ini dengan melakukan telaah pada beberapa kasus yang telah ada untuk menjadi referensi dalam menjawab isu hukum.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam proposal tesis ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah dari

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, h. 133

⁹ *Ibid*, h. 135

¹⁰ *Ibid.*, h.134

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Peraturan terkait Administrasi Pemerintahan, Pendaftaran Tanah, dan Lelang, serta putusan pengadilan terkait. Sedangkan bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal, makalah hukum yang memuat pemikiran atau pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder kemudian akan dipilih berdasar relevansi dengan rumusan masalah selanjutnya dikategorisasi sesuai topik masalah yang akan dibahas. Berdasarkan bahan hukum pertama yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum kedua yaitu bahan hukum sekunder kemudian dilakukan analisis berdasarkan metode interpretasi untuk memberikan interpretasi terkait peraturan apakah terdapat keterkaitan atau tidak. Sehingga, bila ditemukan belum ada peraturannya maka akan menjadi sebuah urgensi untuk dibuat peraturan baru.

Dari bahan hukum tersebut kemudian digunakan metode bola salju (*snow ball method*), dan kemudian diinventarisasi dan diidentifikasi untuk digunakan dalam analisis permasalahan yang ada dalam penelitian ini serta diidentifikasi bahan hukum tersebut dengan menggunakan metode kartu (*card system*) yang penatalaksanaan dilakukan dengan kritis, logis, dan

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

sistematis. Dengan langkah demikian diharapkan dapat mempermudah alur pembahasan dan penulisan penelitian ini.¹¹

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan menelaah konsep hukum yang ada. Selain menelaah konsep hukum yang ada tersebut, digunakan metode penafsiran atau interpretasi untuk memperjelas makna dalam peraturan perundang-undangan atau pengertian hukum. Metode penafsiran yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penafsiran gramatikal, metode penafsiran sistematis, dan metode penafsiran sosiologis.

Penafsiran gramatikal digunakan untuk mengetahui makna ketentuan dari suatu Undang-Undang dengan menguraikan menurut Bahasa, susunan kata, atau bunyi. Interpretasi gramatikal bukan hanya sekadar membaca Undang-Undang, arti atau makna dari suatu ketentuan Undang-Undang tersebut akan dijelaskan menurut Bahasa umum sehari-hari. Pada penulisan ini penggunaan penafsiran gramatikal dilakukan dalam menafsirkan bahasa yang digunakan dalam peraturan terkait pendaftaran tanah, lelang, administrasi pemerintahan.

¹¹ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, h.42

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Penafsiran Sistematis digunakan karena untuk menafsirkan suatu Undang-Undang tidak dapat diepaskan dari peraturan perundang-undangan lainnya, sebab Undang-Undang juga merupakan bagian dari ketentuan sistem perundang-undangan. Penafsiran sistematis digunakan dengan menghubungkan Undang-Undang dengan peraturan perundang-undangan lain sehingga diperoleh makna yang lebih jelas.¹² Pada tulisan ini, penafsiran sistematis digunakan dalam melihat ketentuan terkait kewenangan dan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN, ketentuan lelang.

Penafsiran Sosiologis digunakan dengan mengaitkan aspek normatif dari maksud pembuat Undang Undang dengan realitas yang ada di masyarakat. Pada tulisan ini, penafsiran sosiologis dilakukan dengan melihat realita adanya suatu sertipikat yang sertipikat yang sudah dilakukan pembatalan namun tidak dilakukan pengembalian kepada BPN dan masih dapat dilakukan peralihan.

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Bab I berisi tentang Pendahuluan dari penelitian hukum ini yang mana terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Pertanggungjawaban Sistematika.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996, h.172

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Bab II memuat jawaban terhadap isu hukum pertama berkaitan dengan peralihan hak atas tanah melalui lelang dan keabsahan dari objek yang dilelang dilihat dari segi wewenang, prosedur, dan substansi serta kewenangan BPN terhadap pembatalan sertipikat.

Bab III memuat jawaban terhadap isu hukum kedua berkaitan dengan akibat hukum yang ditimbulkan dari risalah lelang yang objeknya di kemudian hari dibatalkan dan akibat hukum kepada para pihak yang terkait dalam kasus baik dari pihak pemenang lelang, penyelenggara lelang, badan pertanahan nasional, dan ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Bab IV, merupakan Bab Penutup yang mana memuat kesimpulan dan saran.