

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Bagi masyarakat agraris seperti Indonesia, tanah menjadi sumber penghidupan utama. Selain itu berperan dalam pembangunan ekonomi sebagai bahan dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (dantes, 2019 : 96).

Kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang menentukan bahwa : “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya (Ramadhani, 2021 : 32). Tanah merupakan salah satu objek yang diatur diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi dalam tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang

berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: “Atas hak dasar menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum” (Arba, 2021 : 7).

Indonesia merupakan negara hukum, ini sudah jelas terdapat atau diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 1 ayat (3) (Yudiawan, 2021 : 2). Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan yang dimaksud adalah persoalan dengan hubungan antara tanah dan bangunan di atasnya (Supriadi, 2023 : 3).

Urgensi tanah dalam kehidupan manusia telah diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA adalah dasar dari kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, yang di dalamnya mengatur hak atas tanah dan mencakup berbagai jenis hak yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum salah satunya yaitu hak milik, dalam pasal 20 ayat (1), “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Yang dimaksudkan dengan beralih yaitu bukan terjadi karena suatu perbuatan hukum melainkan adanya peristiwa hukum,

sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesenjangan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum mengenai hak milik tersebut (Indirakirana, 2022 : 3).

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus Tanah Negara, tanah yang memohon belum bersertipikat atau tidak bersertifikat dan status tanah hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertifikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah. Dalam peralihannya memerlukan bukti hak milik atas tanah, jika tidak memiliki bukti tersebut perlu dilakukannya pendaftaran tanah.

Eratnya hubungan manusia dengan tanah, sehingga diperlukan adanya suatu kekuatan hukum didalamnya. Kekuatan hukum ini didapatkan jika sipemilik tanah mendaftarkan tanahnya sebagaimana bunyi dari Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Berdasarkan pasal tersebut, maka setiap bidang tanah yang dimiliki harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) setempat guna dengan mudah memperoleh keterangan mengenai sebidang tanah beserta luas dan hak apa yang dimiliki.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemegang hak-hak atas tanah. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya di bidang pendaftaran tanah, maka pembentukan hukum di bidang pertanahan telah dilakukan dengan suatu peraturan perundang-

undangan dengan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) (Murni, 2022 : 185), yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021). Ketentuan lebih lanjut tentang pendaftaran tanah ini diatur dalam Pasal 1 angka 9 PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan:

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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 *juncto* PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah, dengan adanya pendaftaran, pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya, untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam pasaa 3 huruf b data fisik dan yuridis dari bidang

tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum hal ini dapat memudahkan pihak terkait dalam memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah terdaftar, serta untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar, Ini mencakup pengelolaan data fisik dan yuridis dari bidang tanah yang terdaftar agar dapat diakses secara terbuka oleh publik, sehingga meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan pertanahan.

Sebagai akhir pendaftaran hak atas tanah, ialah terbitnya sertifikat tanah sebagai suatu alat bukti yang sah kepemilikan hak atas tanah yang telah didaftarkan di BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya didalam pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa "sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2), huruf c, UUPA untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun, dan Hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan". Sertifikat hak merupakan tanda bukti hak atas tanah yakni telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar Undang-Undang, sehingga dengan penerbitan sertifikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang telah dilakukan (Parsaulian, 2019 : 131).

Berdasarkan observasi awal di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng, terdapat sengketa pertanahan yang berkaitan dengan objek kepemilikan

tanah yang dimiliki oleh dua subjek hukum yaitu salah satunya tumpang tindih hak atas tanah, sengketa kepemilikan tanah baik secara individu maupun dengan badan hukum. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, dalam 5 (lima) tahun terakhir yakni tahun 2021 hingga Maret 2025 terdapat total 34 kasus sengketa tumpang tindih hak atas tanah. Berikut data sengketa tumpang tindih di Kabupaten Buleleng yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

Tabel 1. 2
Data Kasus Sengketa Tumpang Tindih Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

No	Tahun	Jumlah
1	2021	1 kasus sengketa tumpang tindih
2	2022	7 kasus sengketa tumpang tindih
3	2023	8 kasus sengketa tumpang tindih
4	2024	14 kasus sengketa tumpang tindih
5	2025 (per-bulan Maret)	3 kasus sengketa tumpang tindih

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

Berdasarkan data diatas, dari tahun 2021-2024 terdapat peningkatan kasus sengketa tumpang tindih. Sedangkan di tahun 2025 (per-bulan Maret), meskipun baru memasuki kuartal pertama (Maret) sudah terdapat 3 kasus sengketa tumpang tindih, jika tidak segera dikendalikan, berpotensi melebihi jumlah tahun sebelumnya. Adanya sengketa tumpang tindih ini menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan hak atas tanah, sehingga terjadi ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pemilik tanah yang bersengketa. Sertifikat yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan yang kuat menjadi tidak pasti apabila terjadi tumpang tindih.

Tumpang tindih sertifikat hak atas tanah adalah sertifikat untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya (Parsaulian, 2019 : 131). Berbagai faktor yang

mengakibatkan hal itu bisa terjadi mulai dari dasar pendaftaran tanah yaitu seperti ketidak jelasan batas-batas tanah, perubahan status hak atas tanah yang awalnya hak milik menjadi hak pakai dan sebaliknya, sertifikat tanah ganda dan sebagainya yang terkait penguasaan dan kepemilikan. Namun dalam hukum, kepemilikan tanah tidak bisa dimiliki oleh dua subjek dengan objek yang sama karena hal tersebut bisa menimbulkan sengketa pertanahan yaitu tumpang tindih hak atas tanah.

Ketika terjadi sengketa tumpang tindih, maka pihak-pihak yang terlibat akan mencari bukti-bukti dan alat-alat hukum untuk membuktikan klaim kepemilikan mereka. Pada umumnya, sengketa kepemilikan tanah ini diselesaikan melalui jalur hukum, yaitu pengadilan atau lembaga hukum yang akan mengeluarkan putusan atas sengketa tersebut, yang mana telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (untuk selanjutnya disebut Permen ATR No. 21 Tahun 2020) (Febriana, 2022 : 105). Penyelesaian masalah atau kasus pertanahan di luar pengadilan yang difasilitasi oleh BPN, dapat dilakukan terhadap kasus pertanahan dengan melibatkan berbagai pihak, dan para pihak memilih penyelesaian dengan cara mediasi dari BPN. Kewenangan yang diberikan kepada BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan secara prosedural dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan kajian dan pendekatan kepada para pihak yang bersengketa, tentunya dengan terlebih dahulu salah satu pihak mengajukan permohonan untuk diselesaikan masalahnya karena bersengketa dengan pihak lain (Alfons, 2021 : 64).

Selain faktor-faktor di atas, tumpang tindih hak atas tanah terjadi karena reaksi masyarakat terhadap hasil pemilihan presiden yang dianggap tidak adil, yang menyebabkan terbakarnya Kantor Buleleng pada tanggal 20 dan 21 Oktober 1999, membuat data berkaitan dengan pertanahan yang tersimpan di Kantor Buleleng terbakar habis, sehingga data yang ada hingga tahun tersebut musnah. Akibat dari kebakaran tersebut, barang-barang serta dokumen di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng musnah khususnya dokumen-dokumen di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan penelitian terdahulu, musnahnya dokumen negara yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah buku tanah seluruhnya, warkah-warkah seluruhnya, gambar/situasi surat ukur seluruhnya, blangko-blangko sertifikat seluruhnya.

Mengingat semua data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng hilang akibat kebakaran pada bulan Oktober tahun 1999, khususnya peta pendaftaran tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama, dokumen tersebut mempunyai kekuatan bukti hak atas tanah baik mengenai pemilikan atau penguasaan hak atas tanah maupun letak tanah diperlukan untuk bahan pembuktian (Nurhaerani, 2010 : 5). Hal ini dapat menjadi masalah pada proses pendaftaran berikutnya, apabila petugas tidak jeli. Akibat dari hilangnya data, masyarakat mengalami kesulitan dalam mengurus sertifikat tanah mereka. Banyak warga yang tidak dapat membuktikan kepemilikan tanah mereka, yang berpotensi menyebabkan sengketa tanah di kemudian hari.

Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan pertanahan sebagaimana dikemukakan di atas. Tidak jarang di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai masih memunculkan

orang bersengketa, baik antara pemilik maupun dengan pihak lain yang pernah merasakan bahwa tanah itu pernah menjadi miliknya, atau bahkan dengan pemerintah. Sehingga perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah yang efektif akan memungkinkan barang siapa yang berkepentingan dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunyai dan mengetahui hal-hal yang perlu diketahui mengenai tanah-tanah kepunyaan pihak lain baik segi-segi teknis kadaster maupun segi yuridisnya (Rampengan, 2023 : 88). Pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun karena suatu hal dapat saja terjadi keadaan di mana tidak terpenuhinya tata cara pendaftaran sehingga dapat terjadi tumpang tindih hak atas suatu bidang tanah.

Berdasarkan observasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, terdapat masalah tumpang tindih sertifikat hak milik atas Bidang Tanah SHM No. 01123/Kelurahan Banyuning dengan Bidang Tanah. SHM No. 00745/Kelurahan Banyuning, SHM No. 01567/Kelurahan Banyuning, dan SHM No. 01568/Kelurahan Banyuning. Pada pokok permasalahannya terjadi peralihan hak atas tanah kepada pihak lain, awal mulanya (NN) memiliki sebidang tanah Hak Milik No. 01123/Banyuning seluas 6650 m², kemudian telah dijual oleh (NN), yang selanjutnya tanah tersebut telah beralih menjadi atas nama (GD) melalui jual beli berdasarkan akta jual beli No. 83/LBANY/1988 tertanggal 15 Maret 1988 yang dibuat oleh Pejabat Wilayah Kecamatan Buleleng. Kemudian pada tahun 2000

terbit 2 (dua) buah sertifikat yakni, SHM No. 00745/Banyuning terbit atas nama (NN) melalui Pendaftaran Tanah Pertama Kali (*Konversi*) dan SHM No. 00744/Banyuning terbit atas nama (CA) melalui Pendaftaran Tanah Pertama Kali (*Konversi*) yang berdasarkan Akta Jual Beli No. 503/2001 tanggal 1 Mei 2001 yang dibuat oleh PPAT.

Timbulnya 2 (dua) sertifikat diatas bidang tanah yang sudah bersertifikat, kepemilikan hak atas tanah yang dilihat pada masing-masing kepemilikannya memiliki alas bukti yang sah dari BPN yaitu berupa Sertifikat Hak Milik, hal tersebut tentu akan menimbulkan sengketa perdata dalam pengelolaannya yaitu sengketa terkait siapa yang lebih berwenang dalam pengelolaan dan penguasaan tanah tersebut. Timbulnya sengketa ini dapat merugikan para pihak karena tanah yang memiliki sertifikat tumpang tindih tersebut menjadi tidak produktif dan tidak dapat difungsikan dengan baik.

PP No. 18 Tahun 2021 merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856). Hal demikian dinyatakan secara tegas Penjelasan Umum sebagai berikut:

Peraturan Pemerintah ini menyatukan (*omnibus law*), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan juga akan memperbarui ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang

Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Selain itu, PP ini juga mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.

Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi. Dinyatakan:

- (1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
 - a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Atas Tanah, untuk:
 1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
 2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.
- (2) Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Cacat hukum administrasi merujuk pada kesalahan yang terjadi dalam proses administratif yang mengatur penerbitan sertifikat hak atas tanah. Hal ini mencakup kesalahan dalam prosedur, pengukuran, kesalahan subjek dan objek hak, data yuridis dan fisik tidak benar, tumpang tindih hak atas tanah, ketidaksesuaian data antara dokumen yang diserahkan dan hasil pengukuran lapangan (Gayatri, 2021 : 81). Produk hukum yang diterbitkan dengan cacat hukum administrasi dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat formal yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pembatalan ini biasanya dilakukan melalui permohonan kepada pihak berwenang, yaitu Kementerian ATR/BPN. Cacat hukum administrasi dapat menyebabkan *invaliditas* suatu produk hukum, sehingga perlu dilakukan pembatalan untuk memastikan keadilannya dan keabsahannya. Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertifikat hak atas tanah.

Dalam penelitian ini terdapat tumpang tindih hak atas tanah adalah kondisi di mana dua atau lebih sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk bidang tanah yang sama hal ini disebut dengan cacat hukum administrasi. Hal ini dapat disebabkan oleh kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertifikat, kesalahan dalam verifikasi dan pengukuran . Sertifikat cacat hukum administrasi merupakan salah satu sertifikat yang bermasalah, Sertifikat cacat hukum administrasi bisa diajukannya pembatalan dalam sertifikat tersebut, pembatalan tersebut bisa diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh sertifikat itu. Maka dari itu suatu sertifikat agar dikatakan sebagai pembuktian yang kuat, sipemohon harus memberikan data yang akurat sehingga tidak terjadi permasalahan seperti timbulnya sertifikat yang cacat hukum administrasi (Gayatri, 2021 :80).

Das Sollen dalam penelitian ini adalah terkait dengan tujuan dari pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 *juncto* PP No. 18 Tahun 2021 ialah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, namun berdasarkan observasi awal *das sein* di lapangan yaitu di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng masih terdapat penyimpangan yang mengakibatkan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Kasus tumpang tindih ini mengindikasikan adanya masalah yaitu kekaburan dalam hal adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, sehingga dapat menimbulkan sebuah permasalahan di dalam kehidupan masyarakat. Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik melakukan penelitian berjudul **“PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM ADMINISTRASI DALAM HAL**

ADANYA TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN BULELENG”.

1.2. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah ditulis, penulis dapat menjelaskan identifikasi masalah yang bisa dijadikan bahan penelitian sebagai berikut :

1. Adanya kesenjangan antara tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah, namun dalam prakteknya masih terjadi kasus tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng. Maka dari itu perlu diadakan proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah khususnya di Kabupaten Buleleng. Tumpang tindih kepemilikan tanah menyebabkan ketidak pastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik, yang berpotensi merugikan pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah secara sah.
2. Terjadinya kasus tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kabupaten Buleleng, mekanisme pendaftaran tanah sering kali tidak transparan dan dapat menyebabkan kesalahan dalam penerbitan sertifikat, yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih.
3. Akibat Hukum dari Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang perlu dianalisis untuk mengetahui bagaimana dampak hukum yang timbul terhadap pembatalan sertifikat hak milik atas tanah baik bagi pemilik lama maupun pemilik baru, serta untuk memastikan kepastian hukum kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah.

1.3 Pembatasan Masalah

Dalam penelitian karya tulis yang bersifat ilmiah perlu ditegaskan mengenai materi yang diatur di dalamnya. Hal ini berguna untuk menghindari isi atau materi yang menyimpang dari pokok permasalahan yang telah dirumuskan, sehingga bisa menjadi inti dari tujuan pembahasan. Adapun batasan permasalahan yang akan dibahas bertitik tumpu pada identifikasi masalah diatas yaitu Proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng, serta Bagaimana akibat hukum terhadap adanya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pembatasan masalah diatas, maka penulis dapat merumuskan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap adanya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Umum

Untuk menambah wawasan terkait proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng, serta akibat hukum terhadap adanya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng.

2. Tujuan Khusus

- a. Untuk menganalisis proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng
- b. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap adanya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan nantinya dapat mendatangkan manfaat positif baik bagi Penulis sendiri dan bagi pembaca baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan kontribusi nyata dalam membantu pemerintah dan masyarakat serta dapat berpengaruh pada perkembangan individu atau Objek penelitian dari penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan Ilmu Hukum, khususnya dalam pengembangan Hukum Pertanahan serta dapat memberikan kontribusi teoritis terkait Pembatalan

Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi Dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi lembaga terkait, khususnya Kantor Pertanahan, hasil penelitian ini diharapkan menjadi acuan yang bermanfaat untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dalam pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah.
- b. Bagi masyarakat luas, hasil penelitian ini diharapkan untuk menambah pengetahuan mengenai Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi Dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah.
- c. Bagi penulis, secara praktis meningkatkan kemampuan dan pengetahuan dalam melakukan penelitian khususnya berkaitan dengan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi Dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng.