

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok dan bagian yang tak terpisahkan dari kehidupan manusia. Sehingga hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan kepemilikan.<sup>1</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>2</sup> Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut “UUPA”)<sup>3</sup>, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut dalam UUPA tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberi wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Rosmidah, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Hal. 75, diakses melalui <https://media.neliti.com/media/publications/43217-ID-kepemilikan-hak-atas-tanah-di-indonesia.pdf> pada 15/11/18 pukul 23.54 W.I.B.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2008). Hal. 18.

<sup>3</sup> Lembar Negara Tahun 1960 Nomor 104; Tambahan Lembar Negara Nomor 2043

<sup>4</sup> Rosmidah, *Op.Cit.*, Hal. 65

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>5</sup>

Untuk memiliki tanah, masyarakat harus mendaftarkannya menurut peraturan pemerintah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah)<sup>6</sup> adalah 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 atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>7</sup>

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:<sup>8</sup>

a. *Asas Specialiteit*

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hal. 87.

<sup>6</sup> Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010). Hal. 18. (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso (a))

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1998). Hal. 99.

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebasan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Dalam pasal 2 PP Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Dewasa ini, seringkali muncul berbagai masalah dalam bidang pertanahan. Hal ini dikarenakan munculnya berbagai keinginan dari berbagai pihak yang menginginkan kepemilikan hak-hak atas tanah yang bersangkutan, beberapa permasalahan yang ada itu diantaranya adalah:<sup>9</sup>

1. Pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah;
2. Pembebasan tanah untuk keperluan swasta;
3. Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum;
4. Pendudukan tanah secara tidak sah/tanpa izin.

Salah satu masalah yang kerap terjadi di masyarakat adalah mengenai kepemilikan tanah. Sertifikat sebagai bukti kepemilikan bukan berarti sepenuhnya menjadikan nama yang tercantum di dalam sertifikat adalah orang yang benar-benar berhak atas tanah tersebut. Misalnya dalam contoh kasus dalam Putusan Nomor 24/G/2017/PTUN-BL. yang membatalkan Sertifikat Hak atas Tanah yang

---

<sup>9</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, (Bandung: PT. Alumni, 2006). Hal. 122-128.

pada pokoknya pembatalan tersebut terjadi karena adanya Akta Jual-Beli yang tidak diketahui oleh Pemilik Tanah tersebut.

Objek sengketa dalam putusan ini ialah Sertifikat Hak Milik Nomor: 646 Desa Poncowarno Kecamatan Kalirejo Kabupaten Lampung Tengah Provinsi Lampung, tanggal 19 Mei 2005, Surat Ukur Nomor : 07/ Poncowarno /2005 tertanggal 09 Mei 2005, seluas 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama A. Ruyanti. Penggugat bernama Sa'diyah yang menurut keterangannya merupakan pemilik tanah tersebut. Sa'diyah merasa keberatan dengan diterbitkannya sertifikat atas nama A. Ruyanti dan mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah. Pada gugatannya Penggugat menyatakan bahwa proses balik nama sertifikat tidak didasari proses hukum yang sah. Sedangkan dalam bukti yang diberikan oleh Tergugat, terdapat Akta Jual Beli 272/AJB-160/2007 antara Sa'diyah dan A. Ruyanti tanggal 21 November 2007 yang dibuat oleh Effendi Kudadiri, S.H., yang merupakan akta otentik berkekuatan pembuktian sempurna. Namun bukti tersebut dibantah oleh Keterangan Sa'diyah di Persidangan bahwa dirinya tidak pernah menjual tanahnya ke A. Ruyanti dan tidak mengakui dirinya bertanda tangan dalam Akta Jual Beli itu.

Notaris/PPAT menjalankan kewajibannya tidak terlepas dari kecenderungan menyimpang atau menyeleweng. Profesional hukum yang tidak bertanggung jawab melakukan pelanggaran dalam menjalankan profesinya karena lebih mengutamakan kepentingan pribadi atau golongannya.<sup>10</sup> Padahal, kewenangan besar yang diemban profesi Notaris/PPAT yakni membuat akta

---

<sup>10</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001). Hal. 66.

otentik berkekuatan pembuktian sempurna sangatlah penting dan harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian.

Akta dapat disebut juga dengan tulisan. Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>11</sup> Disimpulkan bahwa akta berisi tentang peristiwa yang terjadi dan ditandatangani oleh para pihak sebagai bukti tertulis. Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara, dilakukannya penandatanganan telah memberikan kekuatan pembuktian. Menurut MR. C. J. J de Jonchere, penandatanganan adalah suatu fakta hukum dan suatu pernyataan kemauan pembuat tanda tangan, dengan membubuhkan tanda tangan di bawah suatu tulisan menghendaki agar tulisan itu dalam hukum dianggap tulisannya sendiri.<sup>12</sup>

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dibandingkan dengan akta di bawah tangan, yang mana dapat ditentukan bahwa pihak mana pun terikat dengan akta tersebut sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, berdasarkan putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap.<sup>13</sup> Sedangkan, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian sepanjang pihak yang terikat dengan akta mengakuinya, sehingga jika para pihak mengakuinya maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila salah satu pihak dalam akta tersebut tidak mengakui dan menyangkal, maka pihak yang menyangkal harus membuktikannya.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008). Hal. 27.

<sup>12</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1994). Hal. 472-473.

<sup>13</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011). Hal. 6.

<sup>14</sup> *Ibid.*, Hal. 8.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian dalam Pasal 38 ayat (1) diatur bahwa Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Dan Pasal 39 Ayat 1 huruf C mengatur bahwa: PPAT menolak untuk membuat Akta jika: “salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Selanjutnya pengaturan lebih lanjut tentang Pasal 38 ayat (1) tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khusus Paragraf tentang Pelaksanaan Pembuatan Akta yakni pada Pasal 101 ayat satu (1) yang berbunyi Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa dalam kasus ini, Sa'diyah mengaku tidak menandatangani akta jual beli antara Sa'diyah dan A. Ruyanti. Bahwa Sa'diyah menyatakan bahwa perjanjian yang terjadi diantara mereka adalah perjanjian utang piutang. Padahal, dalam pembuatan suatu akta sudah menjadi kewajiban seorang Notaris/PPAT untuk membacakan isi akta secara keseluruhan supaya para pihak mengerti dan memahami isi akta. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 101 ayat (3) yang berbunyi: PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”.

Bahwa atas Permohonan A. Ruyanti sebagaimana bukti berupa Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah atas nama A. Ruyanti tanggal 21 November 2007, yang disertai dengan berbagai syarat permohonannya sebagaimana bukti Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama A. Ruyanti, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sa'diyah dan Syamsudin sebagai pihak penjual, Fotokopi Kartu keluarga atas nama Syamsudin sebagai pihak penjual, Akta Jual Beli Nomor 272/AJB-160/2007 antara Sa'diyah dan A. Ruyanti tanggal 21 November 2007, Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Sa'diyah; Tergugat kemudian melakukan Balik Nama terhadap sertifikat Sa'diyah tersebut pada tanggal 26 November 2007. Hal ini merugikan Sa'diyah sebagai Pemilik Tanah. Dan tebitnya Sertifikat atas nama A. Ruyanti juga tidak lepas dari adanya Akta Jual Beli palsu yang dibuat oleh PPAT. Pada putusan, Majelis Hakim menitik beratkan pada aspek tata usaha negara yang baik, oleh karena itu Penulis ingin menganalisis lebih dalam mengenai kasus pembatalan sertifikat Hak Milik atas Tanah yang terjadi karena adanya Akta Jual



Beli yang dibuat tanpa sepengetahuan Pemilik Tanah dengan contoh kasus Putusan Nomor 24/G/2017/PTUN-BL ini dalam aspek hukum perdata dan agraria, serta mengaitkan pertanggungjawaban hukum yang dapat dikenakan bagi PPAT yang telah membuatkan Akta Jual Beli palsu tersebut.

Bahwa dengan dilakukannya penulisan hukum ini, maka pembatalan sertifikat yang didasari Akta Jual Beli yang tidak benar dapat dilihat dari aspek yang berbeda, bukan semata-mata dalam rana tata usaha negara. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini, penulis akan menulis penulisan hukum yang berjudul “ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG PERALIHANNYA DIDASARI AKTA JUAL BELI YANG TIDAK BENAR”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan dua pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peralihan hak yang dapat mengakibatkan dibatalkannya sertifikat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 646 atas nama A. Ruyanti akibat dari peralihan hak atas tanah yang didasari oleh Akta Jual Beli yang tidak benar ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Penulisan hukum ini bertujuan untuk:

1. Memecahkan masalah mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah yang terjadi karena adanya Akta Jual Beli yang tidak benar.
2. Menganalisis alasan dapat dibatalkannya suatu sertifikat..

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat Penulisan hukum ini ialah:

1. Secara Teoritis

Penulisan hukum ini diharapkan berguna dalam memberikan kontribusi teoritis terhadap bidang hukum perdata maupun pengembangan wawasan keilmuan hukum secara umum.

2. Secara Praktis

Secara praktis penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah yang terjadi karena adanya peralihan hak yang tidak sesuai.