

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut:¹

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. Usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. Untuk kepentingan bersama.

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.² Dalam

¹ JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta, Cerdas Pustaka Publisher), 2009, hlm. 84.

² Mira Novana Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", *Jurnal Gema Keadilan*, Volume 6, Edisi III, 2019, hlm. 270

hal ini, pendaftaran secara sistematis, tidak saja menghasilkan keluaran berupa sertifikat, namun yang terpenting adalah mendaftarkan setiap bidang tanah di Indonesia sekaligus membenahi produk sertifikat yang telah ada sebelumnya, dan menekan sengketa pertanahan³ yang bisa muncul di akibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah secara ilegal dan lain sebagainya.⁴

Pendaftaran tanah tersebut merupakan suatu hal yang harus dilakukan. Sebab tanah merupakan salah satu bagian dari bumi yang mempunyai hubungan erat dengan kehidupan manusia.⁵ Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.⁶

Semakin banyaknya masyarakat pada suatu wilayah, maka tidak bisa dipungkiri akan kebutuhannya terhadap tanah yang dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang

³ Septina Marryanti dan Yudha Purbawa, “Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4, No 2, hlm. 202, November 2018, hlm. 192

⁴ Zainuddin, Zaki Ulya Zainuddin, “Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh”, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol. 13, No. 1, 2018, hlm. 140

⁵ Kartika Widyaningsih, dkk, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat”, Notarius, Volume 12 Nomor 2 (2019), hlm. 825

⁶ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007), hlm. 1.

dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia.⁷ Selain itu, meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat.⁸ Pada awalnya tanah hanya digunakan sebagai tempat untuk tinggal atau pemukiman dan sebagai lahan untuk pertanian. Namun pada perkembangannya, karena semakin meningkatnya kebutuhan hidup, penambahan jumlah penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, tanah akhirnya juga difungsikan sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan- bangunan komersial dan lain sebagainya.

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA.

Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaruan Hukum Agraria/Hukum Tanah Indonesia pada khususnya.⁹ UUPA ini juga telah mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan Hukum Tanah Kolonial dan juga mengakhiri adanya dualisme dan pluralisme Hukum Tanah di Indonesia serta menciptakan Hukum Agraria

⁷ Maulida Soraya Ulfah dan Denny Suwondo, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) Di Kabupaten Demak Implementation Of Complete Systematic Land Registration (Ptls) In Demak District”, Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2, Universitas Islam Sultan Agung, 2019, hlm. 82

⁸ Muhammad Yamin dan Zaidar, “Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan”, Samudra Keadilan, Volume 13, Nomor 2, 2018, hlm. 201

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hlm. 3

Nasional berstruktur tunggal.¹⁰ Hal tersebut tertuang dalam Pasal 19 UUPA¹¹, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut

Pengaturan mengenai tanah di Indonesia mewajibkan kepada negara untuk melaksanakan pendaftaran tanah, yang diselenggarakan dalam rangka

¹⁰ *Ibid*, hlm 1

¹¹ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, November 2011, hlm. 289

menjamin kepastian hukum¹² di bidang pertanahan (suatu *Rechtkadaster* atau *Legal cadastre*).¹³ Selanjutnya, untuk melaksanakan amanat Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, sebagaimana disebut oleh Pasal 1 ayat (1) bahwa 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.

Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah.¹⁴ Di bidang ini, Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu :

¹² Zaki Ulya, “Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan”, Jurnal Konstitusi, Vol. 12 No. 3, 2015, hlm. 569

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hlm. 472

¹⁴ Marthin Luther Lambonan, “Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Et Societatis* Vol. VI, No. 8, 2018, hlm. 71

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah¹⁵

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;

¹⁵ Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm. 37.

h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa pendirian 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.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Jadi syarat otentisitas suatu akta yaitu :

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Oleh atau dihadapan Pejabat Umum
3. Pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.¹⁶

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan (Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak) atau pemindahan hak atas tanah (hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain)¹⁷, misalnya dalam jual beli tanah sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hlm. 507.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 330

penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan aktanya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat kasus mengenai pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur. Kasus ini terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 967K/Pdt/2010 yang Penggugatnya adalah Suhartono Yos Alirama melawan Tergugat Yohanes Jakob Prasetya, Ima Rengganis Sudiono, SH., yang merupakan Notaris dan PPAT, PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk., dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tengerang.

Dalam kasus tersebut, Ima Rengganis Sudiono, SH. yang merupakan seorang Notaris dan PPAT yang telah bekerjasama dengan Yohanes Jakob Prasetya yang membuat seolah-olah Suhartono Yos Alirama (Penggugat) telah menjual rumah dengan Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas kepada Yohanes Jakob Prasetya. Kemudian juga, Yohanes Jakob Prasetya telah menjaminkan sertifikat tanah tersebut kepada PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk., sebagai jaminan atas kredit yang dilakukan oleh Yohanes Jakob Prasetya dan sertifikat tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan. Hal tersebut tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 572/2004, tentanggal 29 Juli 2004 yang mana perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum disebabkan hal tersebut tanpa sepengetahuan Suhartono Yos Alirama selaku pemilik tanah.

Berdasarkan permasalahan mengenai pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan di atas, Peneliti tertarik untuk membahas permasalahan ini yang dirumuskan dengan judul **“AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA**

PEMBUATAN AKTA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 967K/Pdt/2010).

I.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka yang menjadi rumusan dalam penelitian hukum ini adalah :

1. Bagaimanakah akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta?
2. Apa sajakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta?

I.3. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta

I.4. Manfaat Penelitaian

Adapun manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih dalam pengembangan kajian ilmu hukum, khususnya hukum perdata pada pembahasan mengenai pendaftaran tanah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan pengetahuan bagi masyarakat pada umumnya, khususnya bagi pihak yang ingin melakukan pendaftaran tanah.

I.5. Kerangka Pemikiran

I.5.1. Kerangka Konseptual

Adapun kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.¹⁸
2. Hak Atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁹
3. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan,

¹⁸ Supriadi, Hukum Agraria, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3.

¹⁹ Effendi Perangin. Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Raja Grafindo. 1994. Hlm 17.

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.²⁰

4. Jual Beli adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Jual beli juga bisa diartikan sebagai suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.²¹
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam kerangka konseptual ini penulis ingin memberi gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini. Dalam hal ini, mengenai akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak

²⁰ Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta 2008, hlm 114

²¹ Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, baik yang disengaja ataupun tidak, yang diinterpretasikan terhadap peraturan-peraturan yang ada mengenai pembuatan akta PPAT mengenai jual beli tanah. Peraturan-peraturan yang dimaksud antara lain adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari peraturan-peraturan di atas lalu diterapkan kepada tata cara pembuatan dan penanda tangan akta PPAT lalu dibandingkan dengan tata cara pembuatan dan penanda tangan akta PPAT di dalam prakteknya dan dibuat kesimpulan tentang akibat hukum yang timbul dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut.

I.5.2. Kerangka Teoritis

a. Teori Keadilan

Istilah keadilan selalu dipertentangkan dengan istilah ketidakadilan. Dimana ada konsep keadilan maka disitu pun ada konsep ketidakadilan. Biasanya keduanya disandingkan dan dalam konteks kajian hukum.

13

Didik Setyawan,2021

AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA *Studi Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 967K/Pdt/2010*

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Hukum, Program Studi Magister Hukum

[www.upnvj.ac.id – www.library.upnvj.ac.id – www.repository.upnvj.ac.id]

Pada intinya, keadilan adalah meletakkan segala sesuatunya pada tempatnya. Istilah keadilan berasal dari kata al-‘adl yang berasal dari bahasa Arab. Kata adil berarti tengah, atau keadaan yang terdapat dalam jiwa seseorang yang membuatnya menjadi lurus.²²

Adil pada hakikatnya bahwa kita memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya. Keadilan berarti tidak berat sebelah, menempatkan sesuatu di tengah-tengah, tidak memihak. Keadilan juga diartikan sebagai suatu keadaan dimana setiap orang baik dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara memperoleh apa yang menjadi haknya, sehingga dapat melaksanakan kewajibannya.²³

Istilah keadilan mempunyai makna tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Dari beberapa definisi dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakukan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.²⁴

²² Harun Nasution, *Islam Rasional Gagasan dan Pemikiran*, (Bandung : Mizan, 1995), hlm. 61

²³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010), hlm. 59.

²⁴ Darji Darmodiharjo dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. (Jakarta. PT Gramedia Pustaka Utama. 2012), hlm. 68.

Artian keadilan secara luas dapat ditemukan dari berbagai pendapat para filsuf (ahli pikir) yang jumlahnya puluhan. Dari pendapat itu antara pendapat yang satu dengan lainnya berbeda. Walau demikian, beragam pendapat itu hakikatnya memiliki kesamaan.

Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara ke dua ujung ekstern yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung eksterm itu menyangkut 2 orang atau benda. Bila 2 orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Kalau tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan. Menurut Aristoteles, dalam kehidupan masyarakat terdapat macam-macam bentuk keadilan yang terjadi, antara lain:²⁵

1. Keadilan formal (*formal justice*), merupakan penerapan prinsip secara konsisten dan tidak memihak.
2. Keadilan korektif (*corrective justice*), fokus pada keadilan terhadap kebutuhan ketika terjadi kerusakan massal.
3. Keadilan komutatif (*commutative justice*), fokus pada keadilan upah, harga, dan nilai tukar.

Sedangkan menurut Franz Magnis Suseno keadilan itu menuntut agar semua orang dalam situasi yang sama diperlakukan dengan sama. Dalam bidang hukum berarti bahwa

²⁵ Farkhani, dkk, *Fi Isafat Hukum: Paradi gma Moderni sme Menuju Post Moderni sme*, (Solo: Kafilah Publishing, 2018), hlm. 103

hukum berlaku umum, hukum diseluruh dunia sama saja dan hukum tidak mengenal kekecualian.²⁶

Secara umum tujuan hukum, adalah untuk mewujudkan keadilan, memberikan kemanfaatan dan mewujudkan kepastian hukum, namun terkadang tujuan hukum yang begitu ideal disalahgunakan sehingga hukum dijadikan sebagai kendaraan politik untuk melegitimasi dan melanggengkan kekuasaan, hukum dijadikan alat untuk menindas kelompok lemah serta berbagai pelanggaran hak asasi manusia lainnya. Kini hukum seakan jauh dari tujuannya untuk mewujudkan keadilan dalam masyarakat.

Keadilan merupakan norma universal dan menjadi hak asasi manusia, karena keberadaan setiap orang dalam situasi dan konteks apapun menghendaki diperlakukan secara adil oleh pihak lain, termasuk dalam organisasi. Keadilan organisasi adalah hasil persepsi subyektif individu atas perlakuan yang diterimanya dibanding dengan orang lain di sekitarnya.

b. Teori Kepastian Hukum

Hukum sebagai satu-satunya instrumen yang mengatur kehidupan masyarakat dituntut untuk selalu mengikuti perkembangan zaman dengan cara mengatur hal-hal baru yang dulunya belum pernah ada, seperti halnya pengaturan terhadap teknologi, transportasi, dan sebagainya. Adanya pengaturan tersebut merupakan suatu hal yang dapat memberikan kepastian

²⁶ Franz Magnis Suseno, *Etika Politik Prinsip-prinsip Moral dasar Kenegaraan Modern*, (Jakarta: PT. Gramedia Utama, 1994), hlm. 81

terhadap masyarakat mengenai hak-hak dan kewajiban yang telah diatur.

Hukum sejatinya harus pasti. Pasti sebagai pedoman kelakuan yang menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Adanya suatu kepastian akan dapat menjalankan fungsi hukum dengan baik. Kepastian bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri.²⁷

Kepastian sebagai sifat hukum diperlukan karena hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.²⁸ Sehingga melalui kepastian tersebut, tidak ada tumpang tindih dalam implementasi hukum itu sendiri.

Menurut Salim HS, Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).²⁹

²⁷ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung, PT Revika Aditama, 2006), hlm. 79

²⁸ H. Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2010), hlm. 24

²⁹ *Ibid.*, hlm 82

Kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (bepaalbaarheid) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Ke dua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan-wenangan.³⁰

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri.³¹ Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial.

Menurut Satjipto Rahardjo kepastian hukum adalah “sicherheit des Rechts selbst” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah undang-undang (gesetzliches Recht). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (Tatsachen), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam

³⁰ Shidarta, *Op.Cit.*, hlm. 82

³¹ *Ibid.*, hlm 85

pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.³²

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip subsumsi otomatis, melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des rechts*).³³

c. Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (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.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah

³² Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta, UKI Press, 2006), hlm. 135
³³ *Ibid.*, 89.

Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah³⁴, tetap dipertahankan tujuan dari pada pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang dilaksanakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan menjamin hak-hak di bidang pertanahan.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah:

1. 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;

Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.³⁵

³⁴ Yusnita Rachma, "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran", *Jurnal Moderat*, Volume 5, Nomor 4, November 2019, hlm. 521

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hlm. 472

2. 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.

Penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi sifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena terbuka untuk umum daftar- daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2), Pasal 33 dan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Tidak digunakan hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan sendiri. Bagi PPAT hal itu merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta.³⁶

³⁶ *Ibid.*, hlm. 473

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran tanah terdapatlah jaminan tertib hukum dan kepastian hak dari tanah, inilah yang disebut dengan *rechtkadaster* atau *ilegal icadaastre*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁷

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.³⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4),

³⁷ *Ibid.*, hlm. 474

³⁸ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm.69.

mengatakan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat- syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang- undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli (lampiran 16);
2. Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
3. Akta Hibah (lampiran 18);
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
5. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23).

I.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibutuhkan untuk mempermudah Peneliti dalam melakukan penelitian. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan tentang landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang penulis gunakan tentang hal-hal yang

24

Didik Setyawan, 2021

AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA Studi Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 967K/Pdt/2010

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Hukum, Program Studi Magister Hukum

[www.upnvj.ac.id – www.library.upnvj.ac.id – www.repository.upnvj.ac.id]

berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang meliputi : tinjauan umum mengenai konsepsi dan dasar hukum tanah nasional, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang akta dan tinjauan umum

BAB III Metode Penelitian

Bab ini membahas menguraikan tentang metode penelitian yang digunakan berupa, tipe penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV Analisis dan Pembahasan

Bab ini akan menganalisis permasalahan dalam penelitian dan membahas hasil penelitian mengenai apa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT

BAB V Penutup

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang ditarik dari pembahasan pokok rumusan masalah penelitian