

Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum

Vania Digna Anggita, Mohamad Fajri Mekka Putra

Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
vaniasinaga@gmail.com

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui proses peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia serta menganalisis akibat perbuatan melawan hukum dalam perolehan hak atas tanah. Sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah yang diperoleh tanpa hak dengan menguasai tanah yang kepemilikan atas tanah tersebut telah dimiliki oleh orang lain saat ini banyak ditemui. Banyak terjadi kebingungan di masyarakat, khususnya tentang kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. Urgensi dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan perolehan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan di Indonesia yang memberikan kepastian hukum. Bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah sangat diperlukan untuk dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Selain itu, akta autentik yang dibuat oleh PPAT juga memiliki peran penting untuk membuktikan peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum. Apabila seseorang memperoleh hak atas tanah secara melawan hukum, maka setiap akta autentik peralihan hak atas tanah yang diperoleh secara melawan hukum menjadi batal demi hukum, dan sertifikat tanah dapat dibatalkan dengan mengajukan pembatalan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Perbedaan dengan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah penelitian ini membahas mengenai perolehan peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan di Indonesia serta akibat dari perolehan peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum.

Kata kunci: Peralihan Hak Atas Tanah; Perbuatan Melawan Hukum; Sengketa Tanah

Abstract

This paper aims to determine the process of legally transferring land rights according to applicable law in Indonesia and to analyze the consequences of unlawful acts in obtaining land rights. The urgency of this research is to provide an explanation of legal certainty in the acquisition of land rights in accordance with Indonesian regulations. There are many disputes over land ownership and control obtained without rights by controlling land whose ownership of the land is already owned by other people. There is a lot of confusion in the community, especially about the legal certainty of the land they own. Proof of ownership in the form of a land certificate is needed to prove ownership of land rights. In addition, authentic deeds made by PPAT also have an important role to prove the transfer of land rights through legal actions. If a person obtains land rights against the law, then any authentic deed of transfer of land rights obtained unlawfully becomes null and void, and land certificates can be canceled by filing for cancellation. This study uses a normative juridical research method. The difference with previous research and this research is that this study discusses the acquisition of land rights transfers in accordance with Indonesian regulations and the consequences of obtaining land rights transfers that are carried out against the law.

Keywords: Land Dispute; Transfer Of Land Rights; Unlawful Act

1. PENDAHULUAN

Bagi masyarakat Indonesia yang dikenal sebagai masyarakat agraris tanah hampir dapat disamakan sebagai kebutuhan pokok yaitu sebagai tempat untuk mendirikan papan, tempat untuk melangsungkan kegiatan bercocok tanam dan investasi.¹ Tidak seimbang persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah berakibat pada timbulnya sengketa terkait tanah terutama mengenai kepemilikan dan penguasaan serta penggunaannya. Meningkatnya kebutuhan tanah hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Untuk itu pemanfaatan tanah harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang maupun generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.²

Merujuk pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dikatakan bahwa pada dasarnya, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.³ Hak menguasai dari negara ini memberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁴ Atas dasar menguasai dari negara tersebut, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang diatur dalam UUPA.⁵

Di antara hak-hak atas tanah tersebut, hak milik atas tanah merupakan hak yang turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dimana hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada orang lain. Pemegang hak milik dapat mengalihkan haknya dengan melakukan jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan pengalihan hak atas tanah lainnya.⁶ Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari

¹ Embun Sari, "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja", *Jurnal Ius Constituendum Vol. 7 No. 1* (2022), <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>

² Zaenal Arifin Nadia Aurynnisa Prihandini, Supriyadi Supriyadi, "Analisis Yuridis Pemecahan Tanah Pertanian Kurang Dari Batas Minimum Kepemilikan Tanah Pertanian Karena Pewarisan Di Kabupaten Pati," *Semarang Law Review* 2, no. 2 (2021): 190–202, <https://journals.usm.ac.id/index.php/slr/article/view/3849>.

³ Indonesia, "Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (n.d.).

⁴ Indonesia.

⁵ Indonesia.

⁶ Indonesia.

satu pihak ke pihak lain. pendaftaran hak atas tanah juga diperlukan dalam peralihannya di kantor pertanahan yang biasa disebut juga pendaftaran tanah dimana nantinya akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah yang paling sering terjadi dewasa ini ialah melalui jual-beli. Jual-beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah dan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁷ Dalam proses penjualan tanah, maka penjual wajib untuk menyerahkan tanah beserta dengan bukti kepemilikan yang berupa sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli ketika pembeli sudah membayar lunas harga jual beli yang sebagaimana diperjanjikan sebelumnya.

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dilakukan dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸ PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Proses peralihan hak atas tanah ini sangat memerlukan peran dari PPAT dalam memastikan kepemilikan dari objek yang akan dialihkan haknya tersebut. PPAT perlu memastikan bahwa penjual benar adalah pihak yang berhak untuk menjual dan pembeli adalah benar pihak yang berhak untuk membeli. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kepastian kepemilikan tersebut adalah dengan meminta bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat. Hal ini dapat mencegah terjadinya jual beli atas tanah yang bukan milik penjual yang dapat merugikan salah satu ataupun para pihak.⁹

Namun, bagaimana dengan proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum. Sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah yang diperoleh tanpa hak dengan menguasai tanah yang kepemilikan atas tanah tersebut telah dimiliki oleh orang lain saat ini banyak ditemui. Banyak terjadi kebingungan di masyarakat, khususnya tentang kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. *State of art* dari penulisan ini mengambil contoh dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan mengenai perbuatan melawan hukum dalam perolehan hak atas tanah, berikut penelitian yang dijadikan dasar dalam penulisan ini antara lain oleh Kolompony (2019).¹⁰ Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria merupakan aturan dasar yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia, namun dengan perkembangan zaman, lahir pula aturan-

⁷ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003).

⁸ Indonesia, "Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah" (n.d.).

⁹ I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik* (Bandung: Alumni, 2019).

¹⁰ Diana Kolompony, "Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Di Tinjau Dari UUPA No. 5 Tahun 1960," *Lex Privatum* VII, no. 3 (2019): 135-44.

aturan baru baik yang tertuang menjadi sebuah undang-undang maupun peraturan pemerintah yang telah dirancang sedemikian rupa mengikuti kebutuhan yang berhasil menyempurnakan aturan mengenai status kepemilikan tanah yang dapat di jalankan oleh masyarakat Indonesia dan dalam penyelesaian sengketa tanah tidaklah selalu harus dilakukan di pengadilan akan tetapi bisa dilakukan sendiri di antara mereka menurut dasar musyawarah mufakat.

Penelitian selanjutnya yang ditulis oleh Murwani (2019) memiliki tujuan untuk menelaah sejauh mana tanggung jawab seorang Notaris dalam pembuatan akta, serta mengungkap prosedur yang paling efisien yang dapat ditempuh oleh pemilik sah objek. Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, baik secara hukum maupun moral. Apabila di kemudian hari akta yang dibuatnya ternyata mengandung cacat hukum, maka perlu ditelaah kembali apakah kecacatan tersebut merupakan kesalahan Notaris, atau kesalahan pihak yang tidak memberikan dokumen dan/atau keterangan yang sebenarnya dalam proses pembuatan akta tersebut.¹¹

Sedangkan penelitian oleh Yulianingrum (2021) menganalisis kasus tanah dari suatu putusan pengadilan, menjelaskan bahwa implikasi yuridis dari perbuatan melawan hukum dalam kasus kepemilikan hak atas tanah yaitu tergugat kehilangan hak atas kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa. Adapun bentuk pertanggungjawaban hukum dari tergugat atas dari perbuatan melawan hukum dalam kasus kepemilikan hak atas ialah memberikan ganti kerugian yang bersifat material dan non-material kepada pihak penggugat berdasarkan putusan pengadilan.¹²

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini ialah pada artikel berikut membahas secara khusus terkait prosedur peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan di Indonesia dan implikasinya terhadap hak atas tanah yang peralihannya dilakukan secara melawan hukum. Tujuan dari tulisan ini untuk mengetahui dan menganalisis perolehan hak atas tanah di Indonesia serta implikasinya apabila dilakukan secara melawan hukum.

2. METODE

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan berdasarkan metode sistematis dan pemikiran-pemikiran tertentu yang dilaksanakan dengan tujuan untuk mendalami atau mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan melakukan analisis.¹³ Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bertujuan untuk memberikan manfaat dalam perkembangan bidang keilmuan. Adapun tipologi penelitian yang

¹¹ Rizkita Widya Murwani and Widodo Suryandono, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemegang Hak," *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).

¹² Kadek Hennie Yulianingrum, "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum Berdasarkan Kasus Perdata No. 96/Pdt.G/2019/Pn Amp," *Jurnal Kertha Desa* 9, no. 7 (2021).

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Ilmu Hukum*, 3rd ed. (Jakarta: UI Press, 2015).

digunakan dalam artikel ini ialah tipe penelitian eksplanatoris dan preskriptif. Penelitian eksplanatoris yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Penelitian preskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan jalan keluar dari suatu permasalahan.¹⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Perolehan Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan di Indonesia

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Menggunakan dapat diartikan bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.¹⁵ Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal menyatakan bahwa perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.¹⁶ Hal ini menegaskan bahwa terdapat dua cara untuk memperoleh hak atas tanah yakni pemindahan hak atas tanah dan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah. Hak atas tanah yang diperoleh melalui pemindahan hak, peralihannya dapat dilakukan 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.

Sebelum membahas mengenai prosedur peralihan hak atas tanah, perlu diketahui bahwa terdapat beberapa macam hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu hak atas tanah primer yang merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara dan hak atas tanah sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Adapun macam-macam dari hak yang berasal dari tanah negara ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara. Hak atas tanah sekunder berupa hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai, dan hak usaha bagi hasil.

Pengertian dari penguasaan hak-hak atas tanah di Indonesia, dapat ditemui pada isi Pasal 2 UUPA yang digunakan dalam konteks hukum

¹⁴ Sri Mamudji, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005).

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2005).

¹⁶ Menteri Negara Agraria, "Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal" (n.d.).

publik.¹⁷ Terdapat beberapa cara untuk memperoleh hak atas tanah, di antaranya dengan permohonan hak, pemberian hak, peralihan hak, pembebasan atau pelepasan hak, dan pencabutan hak. Permohonan hak dilakukan jika tanah yang tersedia adalah tanah negara atau tanah hak pengelolaan, sementara untuk pemberian hak, diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder. Dari berbagai jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah yang sekunder. Terkait peralihan hak yang dapat disebut juga sebagai pemindahan hak, dikatakan bahwa peralihan hak merupakan perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak).¹⁸

Selanjutnya, pembebasan atau pelepasan hak adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang disepakati dengan musyawarah. Terakhir, perolehan hak atas tanah melalui pencabutan hak merupakan pengambilan tanah hak kepunyaan orang atau badan hukum oleh Pemerintah secara paksa, untuk penyelenggaraan kepentingan umum disertai pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Pencabutan hak atas tanah milik seseorang menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah negara.

Di antara berbagai macam perolehan hak atas tanah, yang paling umum terjadi di masyarakat dalam memperoleh hak atas tanah adalah melalui peralihan hak. Adapun macam-macam peralihan hak yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terdiri dari 5 (lima) macam. Yang pertama ialah peralihan hak melalui perbuatan hukum jual beli. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pihak yang menyerahkan disebut penjual, sedangkan pihak yang membayar harga disebut sebagai pembeli. Ketentuan yang mana terdapat dapat KUHPerdara ini, juga berlaku untuk jual beli tanah, dimana objek jual beli adalah sebidang tanah. “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar,” mengandung makna walaupun barang belum berpindah tangan dari penjual ke pembeli, dengan sudah disepakatinya harga, maka transaksi jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak. Peralihan hak selanjutnya ialah melalui pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat

¹⁷ Audry Zefanya, “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah”, *Jurnal USM Law Review* Vol. 5, No. 2 (2022), <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>

¹⁸ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah* (Jakarta: CV Rajawali, 1986).

adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu perseroan terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud. Selanjutnya adalah peralihan hak melalui tukar menukar, yang berarti peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang. Selain tukar menukar, peralihan hak lainnya yang diatur dalam PP ini adalah peralihan hak melalui hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya secara cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup. Hibah wasiat (*legaat*) merupakan peralihan hak yang terakhir yang diatur dalam PP tentang Pendaftaran Tanah.¹⁹

Jual beli sebagaimana dijelaskan di atas merupakan salah satu perbuatan hukum yang lazim dilakukan dalam peralihan hak atas tanah. Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum tanah nasional tunduk pada hukum adat, sehingga dalam melakukan jual beli tanah harus dilaksanakan sebagaimana aturan yang berlaku dalam hukum adat. Hukum adat sendiri mengatur jual beli tanah sebagai suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara terang dan tunai yang berarti bahwa perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT) dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah bahwa 2 (dua) perbuatan yang dilakukan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atau pemindahan penguasaan yuridis dari penjual kepada pembeli dan pemindahan harga, baik sebagian ataupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual.²⁰

Sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 24 Tahun 2016), perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dengan jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi suatu wilayah kabupaten atau kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja. Setelah melangsungkan perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan PPAT, maka PPAT akan mengeluarkan akta PPAT yang berupa akta otentik sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut terhadap hak atas tanah. Wewenang yang dimiliki oleh PPAT yakni kewenangan atribusi dikarenakan

¹⁹ Indonesia, "Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah" (n.d.).

²⁰ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017).

wewenang tersebut diberikan langsung oleh undang-undang untuk membuat akta otentik.²¹

Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang atau lebih. Atau juga dapat diartikan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain, atau dimana 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.²² Pada praktiknya, dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian yang melahirkan kontrak (perikatan), sering kali ditemukan permasalahan atau sengketa di antara para pihak.²³ Permasalahan perbuatan hukum jual beli yang dituangkan dalam perjanjian haruslah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara harus dipenuhi. Syarat sah perjanjian terdiri dari 4 (empat) syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, mengenai suatu hal tertentu, dan yang terakhir adalah syarat mengenai suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya berarti bahwa para pihak harus bersepakat atau setuju terlebih dahulu mengenai hal-hal pokok yang akan diperjanjikan, serta kata sepakat tidaklah sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan sebagaimana dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara berarti bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun mereka yang tidak cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Perjanjian juga harus memenuhi syarat mengenai suatu hal tertentu, yang berarti objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan, dimana objek tersebut dapat ditentukan jenisnya, barang-barang yang dapat diperdagangkan dan barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari. Mengenai syarat suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPerdara berarti bahwa isi atau hal-hal pokok yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Sebagaimana diuraikan di atas, pemindahan hak atas tanah harus dituangkan dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan jabatannya untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah. Proses jual beli atas sebidang tanah, terlebih dahulu dilakukan dengan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan,

²¹ I Gusti Ayu Agung Devi Maharani Ariatmaj, "Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan," *Kertha Patrika* 40, no. 2 (August 2018): 112, <https://doi.org/10.24843/kp.2018.v40.i02.p05>.

²² Miftah Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ius Constituendum Vol. 5 No. 1* (2020), <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v5i1.2119>.

²³ Diah Sulistiyani RS Zaenal Arifin, Soegianto, "Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Pengadaan Barang /Jasa Pemerintah Pada Bidang Konstruksi," *Jurnal USM Law Review* 3, no. 1 (2020): 59–76, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v3i1.2134>.

kemudian baru akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah tersebut. Sebagai bentuk aturan yang signifikan dalam menangani proses pendaftaran tanah di Indonesia, pemerintah mengatur mengenai hal ini melalui PP Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.²⁴

Sertifikat tanah sebagai bukti terkuat atas suatu tanah diberikan ketika pemilik tanah sudah melakukan pendaftaran tanah mengikuti tahapan yang diatur dalam peraturan-peraturan yang berlaku. Keberadaan akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT dan sertifikat yang telah diterbitkan/dibalik nama menjamin kepastian hukum atas kepemilikan suatu hak atas tanah. Kepastian hukum dapat dimaknai bahwa sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan.²⁵ Pemberian sertifikat tanah sebagai tanda bukti dan kepemilikan akta otentik sebagai alat bukti hak atas tanah inilah yang menjadi bentuk sahnya peralihan kepemilikan suatu hak atas tanah.

3.2 Implikasi Perolehan Hak Atas Tanah secara Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain. Pihak yang menyebabkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum dapat juga dikatakan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang dapat juga dikatakan perbuatan melawan hukum. Apabila melakukan perbuatan tersebut melanggar hak orang lain atau melanggar kewajiban hukum atau bertentangan dengan kesusilaan atau juga melanggar lalu lintas masyarakat, maka perbuatan tersebut dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.²⁶

²⁴ Bella Kharisma and I Gede Agus Kurniawan, "Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 11, no. 2 (2022): 320–34, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2022.v11.i02>.

²⁵ Mario Julyano and Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Jurnal Crepido* 1, no. 1 (2019): 13–22.

²⁶ Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*.

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur. Adapun unsur perbuatan melawan hukum adalah adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Adanya suatu perbuatan berarti suatu perbuatan yang dilakukan oleh pelaku merupakan awal dari pemenuhan perbuatan melawan hukum. Perbuatan tersebut dapat dilakukan secara aktif maupun juga tidak berbuat sesuatu. Perbuatan yang tidak berbuat sesuatu terjadi apabila seseorang pelaku memiliki kewajiban hukum untuk melakukan sesuatu hal namun tidak melakukannya. Hal tersebut bisa menjadi pemenuhan suatu perbuatan melawan hukum. Mengenai unsur yang kedua, perbuatan yang dilakukan melawan hukum berarti bahwa suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ketika memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum. Kriteria tersebut merupakan dasar perbuatan melawan hukum. Adapun kriteria perbuatan melawan hukum antara lain adalah bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan hak subjektif orang lain si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Unsur selanjutnya mengenai adanya kesalahan dari pihak pelaku berarti bahwa kesalahan perlu dibuktikan dalam pemenuhan perbuatan melawan hukum. Hal ini karena apabila tidak terdapat kesalahan, maka tidak dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu unsur adanya kerugian yang dirasakan oleh korban juga harus dipenuhi. Kerugian dalam perbuatan melawan hukum berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yaitu mengenai kerugian materiil. Kerugian dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan juga dapat berupa kerugian immateriil. Unsur terakhir yang juga perlu diperhatikan adalah mengenai adanya hubungan kausal atau sebab akibat dari perbuatan serta kerugian yang terjadi.²⁷

Sengketa tanah umumnya terjadi ketika adanya aduan dari suatu pihak (orang atau badan hukum) yang menyatakan keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁸ Menurut Kepala Badan Pertanahan, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah. Persoalan pertama adalah persoalan mengenai administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, yang berakibat terjadinya sertifikat ganda atau keadaan dimana suatu tanah dimiliki oleh dua orang dengan masing-masing sertifikat. Persoalan selanjutnya mengenai distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Persoalan terakhir adalah mengenai legalitas kepemilikan tanah yang hanya

²⁷ Agustina.

²⁸ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2001).

didasarkan pada bukti formal (sertifikat) tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja.²⁹

Perolehan hak atas tanah secara melawan hukum terjadi ketika dilakukan pengambilan dan penguasaan atas tanah yang sudah dimiliki oleh orang lain, baik oleh individu maupun badan hukum. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah sangat diperlukan untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Yang dikatakan sebagai pembuktian ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.³⁰ Pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang paling kuat adalah dengan Akta Jual Beli (AJB) atau akta autentik lainnya yang dibuat di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang.

Adanya akta autentik menjadi pembuktian yang kuat atas proses peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan secara sah antara para pihak dalam perolehan suatu hak atas tanah. Kekuatan pembuktian alat bukti tertulis, terutama akta autentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian formil yang membuktikan antara para pihak bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut, kekuatan pembuktian materiil yang membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi, dan terakhir yaitu kekuatan mengikat yang membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.³¹

Merujuk pada uraian di atas, apabila tidak dapat dilakukan pembuktian peralihan hak atas tanah yang berupa akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT, maka dapat dikatakan tanah tersebut telah dikuasai secara melawan hukum. Pembuatan akta oleh pejabat berwenang pun tidak dipungkiri dapat terjadinya perbuatan melawan hukum apabila dalam pembuatannya memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas. Akibat hukum akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan perbuatan melawan hukum adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang dibuat di hadapan baik Notaris maupun PPAT adalah batal demi hukum.

Selain dari akta autentik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, perlu diperhatikan juga adanya sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Sertifikat berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas suatu hak atas tanah yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak berdasarkan UUPA dan Peraturan

²⁹ Kolompony, "Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Di Tinjau Dari UUPA No. 5 Tahun 1960."

³⁰ Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian Dalam Hukum Acara Perdata* (Bandung, 1992).

³¹ Samudera.

Pemerintah yang melaksanakannya. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.³²

Terhadap penerbitan sertifikat, dapat dilakukan pembatalan apabila terdapat cacat hukum administratif ataupun adanya pihak lain yang dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata pemilik dari tanah tersebut didukung dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pasal 110 *jo.* Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan meminta pembatalan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yang disebabkan adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat.³³ Sebagaimana diatur dalam Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Terhadap PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugasnya atau yang membuat akta peralihan hak atas tanah secara melawan hukum, dapat dikenakan sanksi yang salah satunya adalah sanksi administratif yaitu sanksi berupa pemberhentian secara tidak hormat karena telah melanggar peraturan perundang-undangan, prinsip kehati-hatian dan kode etik apabila oleh pengadilan Notaris dijatuhi pidana penjara lebih dari 5 (lima) tahun, seperti yang telah diatur di dalam Pasal 13 UUJN. PPAT dapat dimintai tanggung jawab berupa penggantian biaya dan ganti rugi beserta bunga atas kerugian yang dialami. Untuk menjaga keotentikannya, Notaris/PPAT yang telah diberi tugas dan kewenangan oleh undang-undang dalam melakukan tugas dan jabatannya harus berpedoman pada aturan-aturan yang telah ada, baik yang telah diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kode etik yang telah ditetapkan, serta menjunjung harkat dan martabat sumpah dan organisasi Notaris dan/atau PPAT.

4. PENUTUP

Sertifikat merupakan suatu alat bukti yang kuat, dan dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa gugatan hukum yang terjadi dikemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa

³² Agus Salim, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda," *Jurnal Usm Law Review* 2, no. 2 (2019): 174, <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2269>.

³³ Hasan Basri Nata Menggala and Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah* (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2004).

dirugikan karena terbitnya suatu sertifikat tanah. Perolehan peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku agar peralihan haknya terjadi secara sah dan mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian. Pemberian sertifikat tanah sebagai tanda bukti dan kepemilikan akta otentik sebagai alat bukti hak atas tanah merupakan bentuk sahnya peralihan kepemilikan suatu hak atas tanah dan menjadi dasar bukti kepemilikan yang kuat apabila terdapat suatu sengketa. Perolehan hak atas tanah secara melawan hukum terjadi ketika dilakukan pengambilan dan/atau penguasaan atas tanah yang sudah dimiliki oleh orang lain, baik oleh individu maupun badan hukum, secara melawan hukum sebagaimana unturnya tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Atas perbuatan melawan hukum ini terjadi konsekuensi yaitu dapat dibatalkannya sertifikat hak atas tanah dan seluruh akta otentik yang dibuat secara melawan hukum menjadi batal demi hukum. Terhadap pihak yang melakukan peralihan hak secara melawan hukum dapat dimintakan pertanggungjawaban dan tuntutan ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Ariatmaj, I Gusti Ayu Agung Devi Maharani. "Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan." *Kertha Patrika* 40, no. 2 (August 2018): 112. <https://doi.org/10.24843/kp.2018.v40.i02.p05>.
- I Made Hendra Kusuma. *Problematik Notaris Dalam Praktik*. Bandung: Alumni, 2019.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah (n.d.).
- . Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Perjabat Pembuat Akta Tanah (n.d.).
- . Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (n.d.).
- Julyano, Mario, and Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Jurnal Crepido* 1, no. 1 (2019): 13–22.
- Kharisma, Bella, and I Gede Agus Kurniawan. "Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 11, no. 2 (2022): 320–34. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2022.v11.i02>.
- Kolompony, Diana. "Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Di Tinjau Dari UUPA No. 5 Tahun 1960." *Lex Privatum* VII, no. 3 (2019): 135–44.
- Menggala, Hasan Basri Nata, and Sarjita. *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2004.
- Menteri Negara Agraria. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal (n.d.).
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Mandar

- Maju, 2001.
- Murwani, Rizkita Widya, and Widodo Suryandono. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemegang Hak." *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).
- Nadia Aurynnisa Prihandini, Supriyadi Supriyadi, Zaenal Arifin. "Analisis Yuridis Pemecahan Tanah Pertanian Kurang Dari Batas Minimum Kepemilikan Tanah Pertanian Karena Pewarisan Di Kabupaten Pati." *Semarang Law Review* 2, no. 2 (2021): 190–202. <https://journals.usm.ac.id/index.php/slr/article/view/3849>.
- Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: CV Rajawali, 1986.
- Salim, Agus. "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda." *Jurnal Usm Law Review* 2, no. 2 (2019): 174. <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2269>.
- Samudera, Teguh. *Hukum Pembuktian Dalam Hukum Acara Perdata*. Bandung, 1992.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Ilmu Hukum*. 3rd ed. Jakarta: UI Press, 2015.
- Sri Mamudji. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Yulianingrum, Kadek Hennie. "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum Berdasarkan Kasus Perdata No. 96/Pdt.G/2019/Pn Amp." *Jurnal Kertha Desa* 9, no. 7 (2021).
- Zaenal Arifin, Soegianto, Diah Sulistiyani RS. "Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Pengadaan Barang /Jasa Pemerintah Pada Bidang Konstruksi." *Jurnal USM Law Review* 3, no. 1 (2020): 59–76. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v3i1.2134>.