

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan kekayaan nasional yang dikuasai oleh Negara untuk digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Lebih lanjut hak menguasai Negara dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan yang dimaksud Hak menguasai Negara dijabarkan menjadi:¹

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai Negara inilah bersumber wewenang Negara untuk mengelola bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Namun kenyataannya pengelolaan tanah telah menimbulkan berbagai masalah. Tujuan “untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” masih jauh dari yang diharapkan. Kebijakan pembangunan yang menitikberatkan pertumbuhan ekonomi yang mengakibatkan ketimpangan pemilikan penguasaan tanah.²

Hak atas tanah dari masyarakat, maupun hak atas tanah dan perseorangan, harus dibedakan dan wewenang negara atas tanah. Hak atas tanah dan masyarakat dapat dilihat dalam memori penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak masyarakat (*landright of the community*) di dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dapat dilihat dan maksud frasa “...bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia,.. menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja.

¹ Agus Surono, *Fungsi Sosial Tanah*, Jakarta : UAI Press, 2013. hlm. 2

² Tim Peneliti Kontras, *Menemukan Hak-Hak Atas Tanah Pada Standar Hak-Hak Asasi Manusia*, Jakarta : Kontras, 2015. hlm. 19

Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat dan daerah atau pulau-pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara”.³

Tanah sebagai salah satu objek dalam hukum, diakui sebagai benda tak bergerak dalam Hukum Perdata. Tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia bisa diakui oleh setiap warga negara Indonesia, dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat tanah. Sertifikat tanah sendiri merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang didaftarkan kepada negara. Prosedur pendaftaran hak atas tanah sendiri sampai saat ini masih diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terkait pendaftaran tanah, di Indonesia seringkali menimbulkan adanya permasalahan, salah satunya dalam bentuk sengketa kepemilikan tanah, yang diakibatkan kecenderungan cacat administratif dalam prosedur pendaftaran tanah, yang diakibatkan adanya kelalaian dari para pihak yang mendaftarkan tanah tersebut, maupun adanya itikad tidak baik dari para pihak yang hendak mendaftarkan tanah, sehingga tidak jarang menimbulkan sengketa.

Fenomena permasalahan sengketa pendaftaran tanah sendiri dapat dilihat dalam perkara-perkara sebagai berikut :

- a. Pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur 131/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim., mengenai Akta Jual Beli yang dibuat secara melawan hukum diketahui bahwa Almarhum Glembo Bin Mayar telah meninggal dunia pada tanggal 26 Januari 1980, yang dapat dibuktikan berdasarkan Surat kematiannya. Namun terdapat Akta Jual-beli Nomor: 52/TS/Bks/1980 tanggal 8 September 1980, yang didalilkan Tergugat bahwa tergugat telah melakukan perbuatan jual beli dengan Almarhum Glembo Bin Mayar pada tanggal 8 September 1980. Namun sayangnya dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur 131/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat

³ Ronald Z. Titalehu, *Asas-Asas Hukum Tanah*, Yogyakarta : CV Budi Utama, 2016. hlm. 8-9

diterima tanpa memeriksa kembali mengenai sah atau tidaknya Akta Jual Beli tersebut.

- b. Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 16/Pdt/2015/PT.BDGPada perkara ini diketahui Tergugat I Asahan Panjaitan telah menjual objek yang merupakan harta bersama dengan Tergugat II, namun karena terjadi perceraian antara Tergugat I dan Tergugat II, dan kemudian Tergugat I telah menikah untuk kedua kali dengan Darmayani Haro, selanjutnya diketahui bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Penggugat Hanna Gultom, tanpa persetujuan dari Tergugat II, maka dapat dikatakan jual beli atas harta bersama milik Tergugat I dan Tergugat II menjadi tidak sah, namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangannya menyatakan jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Penggugat adalah jual beli yang sah.
- c. Putusan Pengadilan Tata Usaha Jakarta Nomor 173/G/2014/PTUN-JKT diketahui pihak Abbi Angkasa telah menjual Sertipikat Hak Milik Nomor 1351 kepada dua pihak sekaligus, dimana pada awalnya Abbi Angkasa menjual Sertipikat Hak Milik Nomor 1351 kepada Tergugat Intervensi II berdasarkan PPJB Nomor 251, tertanggal 28 Juni 2013, dan kemudian kepada Penggugat berdasarkan PPJB Nomor 5, tertanggal 8 Nopember 2013, dan AJB Nomor 234/2013, tertanggal 4 Desember 2013. Permasalahan pun muncul pada saat pihak Tergugat Intervensi II melakukan pelunasan dan pendaftaran atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1351, yang didasarkan pada Akta Jual Beli, Nomor 401/2014. Dimana atas adanya pendaftaran tersebut pihak Penggugat merasa dirugikan dan mengajukan pembatalan, atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1351.

Permasalahan-permasalahan tanah di atas, pada umumnya disebabkan pembuatan Akta Jual Beli yang tidak memenuhi prosedur pembuatan Akta jual beli yang dibenarkan dalam hukum, yaitu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Permasalahan serupa juga dapat ditemukan dalam objek penelitian ini, yaitu pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016. Pada perkara ini penggugat Hasbiyah menggugat Toni Gunawan, Syamsudin bin H.

Idris (ahli waris H. Idris), Udin Asmarudin (ahli waris H. Idris), dan Ismani (ahli waris H. Idris), dengan tuduhan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat secara melawan hukum, dengan bukti berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1039 K/PID/2005 yang menyatakan para tergugat bersalah melakukan tindak pidana dengan sengaja menggunakan akta palsu yang dilakukan secara bersama-sama. Perkara ini diajukan oleh Penggugat agar majelis hakim membatalkan Akta Jual Nomor 594.4/544, 594.4/545, 594.4/546 kecamatan tanggerang tahun 1990, atas tanah milik Almarhum Hasannudin yang merupakan orang tua dari Penggugat. Pada perkara ini majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada Putusan Nomor 187/Pdt.G/2014/PN.Tng menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, dan pada tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Banten Putusan Nomor 11/PDT/2015/PT.BTN juga menguatkan majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, dan pada tingkat kasasi, majelis hakim pada putusan Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016, juga menyatakan menolak permohonan kasasi Penggugat dengan alasan Akta Jual Beli yang dibuat oleh antara para Tergugat dan Almarhum Hasanudin adalah sah, sehingga obyek sengketa adalah hak Termohon Kasasi II, III dan IV peninggalan orang tuanya almarhum Idris Bin Eming sehingga penguasaan atas obyek sengketa dan perbuatan mereka menjual obyek sengketa kepada Termohon Kasasi I adalah sah bukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1039 K/PID/2005 yang menyatakan para tergugat bersalah melakukan tindak pidana dengan sengaja menggunakan akta palsu yang dilakukan secara bersama-sama, dan akta palsu yang dimaksud adalah Akta Jual Nomor 594.4/544, 594.4/545, 594.4/546 yang menjadi objek perkara dalam perkara ini, dan merupakan kewenangan hakim untuk membatalkan akta tersebut berdasarkan Pasal 45 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis hendak melakukan penelitian terkait objek penelitian di atas dengan karya tulis berjudul **"Kepastian Hukum dalam Perkara Pengajuan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016)"**

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, diketahui permasalahan yang hendak dibahas adalah mengenai bentuk kepastian hukum atas akta jual beli yang dibuat secara melawan hukum, dan telah dibuktikan dengan adanya Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap mengenai penggunaan akta palsu yang dilakukan para tergugat, dan berdasarkan Pasal 45 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pembatalan akta jual beli tersebut merupakan wewenang pengadilan, namun pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016 majelis hakim menolak untuk membatalkan Akta jual beli tersebut karena menganggap tanah tersebut merupakan milik Tergugat II, III, IV dan bukan merupakan milik Penggugat.

1.2.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan sebelumnya ada beberapa masalah yang akan diteliti yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah status Akta Jual Beli yang dinyatakan Palsu oleh Hakim Pidana dalam perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016?
- b. Bagaimanakah bentuk kepastian hukum terhadap kepemilikan Girik pada perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah dan rumusan masalah di atas, maka diketahui tujuan pada penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui status Akta Jual Beli yang dinyatakan Palsu pada perkara Pidana dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016.
- b. Untuk mengetahui bentuk kepastian hukum terhadap kepemilikan Girik pada perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan tersebut di atas maka diketahui penulis berharap penelitian ini memiliki kegunaan dalam bentuk :

a. Kegunaan Teoritis

Untuk membantu memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan tambahan di bidang Hukum yang mengatur bentuk kepastian hukum atas pembatalan akta jual beli yang dibuat secara melawan hukum, baik terhadap pembaca maupun para akademisi, dan mahasiswa yang membaca karya tulis milik penulis.

b. Kegunaan Praktis

Untuk membantu memberikan sumbangsih pengetahuan bagi para praktisi hukum, khususnya dalam hal menghadapi perkara terkait pembatalan akta jual beli yang dibuat secara melawan hukum.

1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran

1.4.1 Kerangka Teoritis

1. Kepastian Hukum (*Grand Theory*)

Hans Kelsen, mengemukakan asas kepastian hukum berkaitan erat dengan perspektif pengadilan yang memiliki kewajiban harus menjawab tidak hanya tentang fakta, tetapi juga pertanyaan tentang hukum, dilakukan dengan menentukan apakah norma umum yang diaplikasikan adalah valid yang berarti mempertanyakan apakah norma tersebut telah dibuat dengan cara yang ditentukan konstitusi. Fungsi pengadilan ini menonjol khususnya ketika terdapat keraguan apakah perbuatan tergugat atau terdakwa sungguh-sungguh merupakan suatu delik. Pengadilan harus menentukan keberadaan norma tersebut seperti halnya menentukan eksistensi delik. Fungsi menentukan eksistensi norma umum yang di aplikasikan oleh pengadilan mengimplikasikan pentingnya fungsi penafsiran norma tersebut, yaitu menentukan maknanya.⁴

Menurut Sunita Zalpuri, kepastian hukum amat penting, karena kepastian hukum diperlukan untuk mengatur kompleksnya hubungan beberapa hukum yang

⁴ Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum Cetakan*, Jakarta : Konpress, 2014. hlm. 115

diperlukan, yang dapat menyebabkan keteraturan kepastian dan dapat memeriksa pada saat yang sama penyalahgunaan kekuasaan yang diberikan pemerintah.⁵

Kepastian hukum menurut Susilowati Irianto meliputi implementasi hak seseorang berdasarkan keputusan yang dihasilkan oleh pemerintah.⁶ Senada dengan pendapat tersebut, Adriaan W. Bedner dan Jacqueline Vel mengemukakan bahwa kepastian hukum yang nyata' (*real legal certainty*) meliputi pelaksanaan atas keputusan yang berakibat pada pemenuhan hak seseorang.⁷

Menurut Rendy Anwar tujuan hukum adalah untuk mewujudkan *kepastian*. Kepastian hukum merupakan tempat bagi warga negara bersandar untuk mencari keadilan, sehingga setiap perbuatan warga negara akan mendapatkan kepastian hukum bahwa yang dilakukan benar atau salah.⁸

Menurut Satjipto Rahardjo, Kepastian hukum nyata sesungguhnya mencakup pengertian kepastian hukum yuridis, namun sekaligus lebih dari itu. Satjipto Rahardjo mendefinisikannya sebagai kemungkinan³¹ bahwa dalam situasi tertentu, yaitu :⁹

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. Instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
- c. Pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga-negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku pejabat pemerintah terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu hakim menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa dihadapan hakim;
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

⁵ Sunita Zalpuri, *Administratif Law : Edisi Terjemahan Eli Susilowati*, Kashmir, India : Legal Brief, 2016. hlm. 4

⁶ Susilowati Irianto, *Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2012. hlm. 90

⁷ Adriaan W. Bedner dan Jacqueline Vel, *Kajian Sosiolegal : Edisi Terjemahan Theresia Dyah Wirastri*, Denpasar: Pustaka Larasan, 2012. hlm. 103

⁸ Rendy Anwar, *Pengantar Ilmu Hukum*, Malang : Sun Action Group. 2016. hlm. 19

⁹ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif : Urgensi dan Kritik*, Jakarta : Airlangga Press, 2011. hlm. 140

2. Hukum Agraria (*Middle Range Theory*)

Pengertian agraria dalam arti luas dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria, disingkat UUPA). Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi, di bawahnya serta yang berada di bawah air (Pasal 1 butir 4). Pengertian air termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 butir 5). Yang dimaksud dengan ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air (Pasal 1 butir 6). Selanjutnya, Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria juga mengartikan tanah yang hanya sebagai permukaan bumi (*the surface of the earth*). Konsekuensinya, hak atas tanah pun secara hukum adalah hak atas permukaan bumi, tidak sekaligus merupakan hak atas benda-benda di atas tanah dan kekayaan alam di tubuh bumi.¹⁰

Menurut Boedi Harsono, pengertian Hukum Agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bukan hanya satu perangkat bidang hukum, melainkan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian 'agraria' sebagai yang diuraikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.¹¹

3. Keadilan (*Middle Range Theory*)

Menurut Hans Kelsen konsep hukum dibuat terkait dengan cita keadilan, yaitu demokrasi dan liberalisme. Padahal dari optik ilmu yang bebas dari penilaian moral dan politik, demokrasi dan liberalisme hanyalah dua prinsip yang mungkin ada dalam suatu organisasi sosial, seperti halnya juga otokrasi dan sosialisme yang juga mungkin ada pada masyarakat yang lain. Sedangkan bias

¹⁰ Oloan Sitorus, *Modul Hukum Tanah*, Jakarta : Kementerian Agraria dan Tata Ruang, 2014. hlm. 1-2

¹¹ Widhiana H. Puri, *Hukum Tanah*, Jakarta : STPN Press, 2014. hlm. 2

ideologis terkait dengan masih kuatnya pengaruh aliran hukum alam dalam perkembangan hukum.¹²

Konsep Keadilan menurut Aristoteles adalah Hukum semata-mata bertujuan keadilan. Isi hukum ditentukan oleh keyakinan terhadap apa yang etis dan apa tidak etis¹³

- a. *Justitia Commutativa* (sama rata, sama jumlah)
- b. *Justitia Distributiva* (proporsional sesuai hak)

Menurut Dokter Nurul Qamar, keadilan merupakan bagian dari sasaran suatu negara yang menganut konsep negara hukum, dimana lebih lanjut beliau menjelaskan sasaran dari negara hukum adalah terciptanya kegiatan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan yang bertumpu pada keadilan, kedamaian, dan kemanfaatan atau kebermaknaan. Dalam negara hukum, eksistensi hukum dijadikan sebagai instrumen dalam menata kehidupan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan.¹⁴

4. Perbuatan Melawan Hukum (*Middle Range Theory*)

Menurut Moeljatno, perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang.¹⁵

Menurut Rosa Agustina perbuatan melawan hukum mencakup dua perbuatan: pelanggaran aturan perundang-undangan dan pelanggaran langsung dari hak dari orang/pihak lain.¹⁶

Kategori perbuatan melawan hukum menurut Januarse H. Djami Riwu, pada pasal 1365 diantaranya:¹⁷

- a. Ada perbuatan yang melawan hukum
- b. Perbuatan itu bersifat mengurangi/menghilangkan kenikmatan antara lain penggunaan hak milik seseorang.

¹² Jimmly Asshidique dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta : Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2015. hlm. 15

¹³ Adrianus Eryan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : FHUI Press, 2013. hlm. 8

¹⁴ Nurul Qamar, *Negara Hukum atau Negara Undang-Undang*, Makasar : Refleksi, 2014. hlm. 12

¹⁵ Moeljatno, *Asas Asas Hukum Pidana*, Rhineka Cipta, 2015, hlm. 82

¹⁶ Rosa Agustina, *Hukum Perikatan*, Denpasar : Pustaka Larasan, 2014. hlm. 6

¹⁷ Januarse H. Djami Riwu, *Materi Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : UNC Press, 2014. hlm. 76

- c. Adanya gangguan terhadap penggunaan hak milik secara normal/obyektif
- d. Gangguan itu harus mengenai pemakaian hak milik sendiri bukan hak milik orang lain
- e. Gangguan itu harus mengenai pemakaian yang sesungguhnya dari hak milik seseorang

Berbeda dengan pendapat di atas, I Ketut Oka Setiawan mengemukakan Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka syarat dari perbuatan melawan hukum itu adalah:¹⁸

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Yang melawan hukum;
- c. Harus ada hubungan sebab & akibat, antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;
- d. Harus ada kesalahan;
- e. Harus ada kerugian.

5. Kepemilikan Atas Tanah (*Applied Theory*)

Kepemilikan atas tanah merujuk kepada Undang-undang Pokok Agraria. Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, 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. Dari beberapa hak yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, hak atas tanah yang sering didaftar adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.¹⁹

Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah, mengemukakan tanah adalah hak asasi bagi setiap manusia. Baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, memiliki serangkaian keterkaitan untuk langsung hidupnya melalui tanah tersebut. Tanah dalam konteks ini adalah tempat, lokasi atau ruang yang dijadikan

¹⁸ I ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta : FH Utama, 2014. hlm. 126

¹⁹ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Jakarta : STPN Press, 2014. hlm. 159-160

sumber keberlanjutan kehidupan bagi setiap orang. Baik untuk tempat tinggal (rumah), tempat untuk membangun kehidupan sosial (keluarga, komunitas), memiliki sejarah, tempat bercocok tanam (pekerjaan), tempat mengambil kebutuhan hidup (kesehatan, air, udara bersih), tempat untuk kelestarian alam, juga penting terhadap tanah sebagai objek memiliki hak kepemilikan, dengan berbagai dasar hukum (hukum adat dan hukum nasional).²⁰

Hak atas tanah, menurut Badan Pembinaan Hukum Negara, Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.²¹

6. Pejabat Pembuat Akta Tanah (*Applied Theory*)

Menurut A.P Parlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan untuk membuat akta, yang artinya akta-akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik.²²

Boedi Harsono, mengemukakan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²³

Sedangkan menurut pendapat Effendi Perangin, PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.²⁴

²⁰ Tim KontraS, *Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kontras, 2015. hlm. 8

²¹ Tim Penyusun Badan Pembinaan Hukum Negara, *Hak Atas Kepemilikan Tanah*, Jakarta : BPHN, 2015. hlm. 3

²² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta : FH Utama, 2014. hlm. 51

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007.hlm. 42

²⁴ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Depok : Raih Asa Sukses, 2012. hlm. 51-52

Produk pejabat pembuat akta tanah adalah akta jual beli atas tanah. Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dan pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayarlunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.²⁵

Secara definisi Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.²⁶

1.4.2 Kerangka Konseptual

Berdasarkan kerangka teori dan uraian sebelumnya, maka konsep penelitian ini diketahui hendak membahas mengenai :

- a. Kepastian Hukum adalah implementasi hak seseorang berdasarkan keputusan yang dihasilkan oleh pemerintah.
- b. Hukum Agraria merupakan hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tanah.
- c. Perbuatan Melawan Hukum yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang.
- d. Kepemilikan Atas Tanah merupakan perwujudan penguasaan hak atas tanah yang dibuktikan dalam bentuk sertifikat kepemilikan atas tanah.
- e. Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala

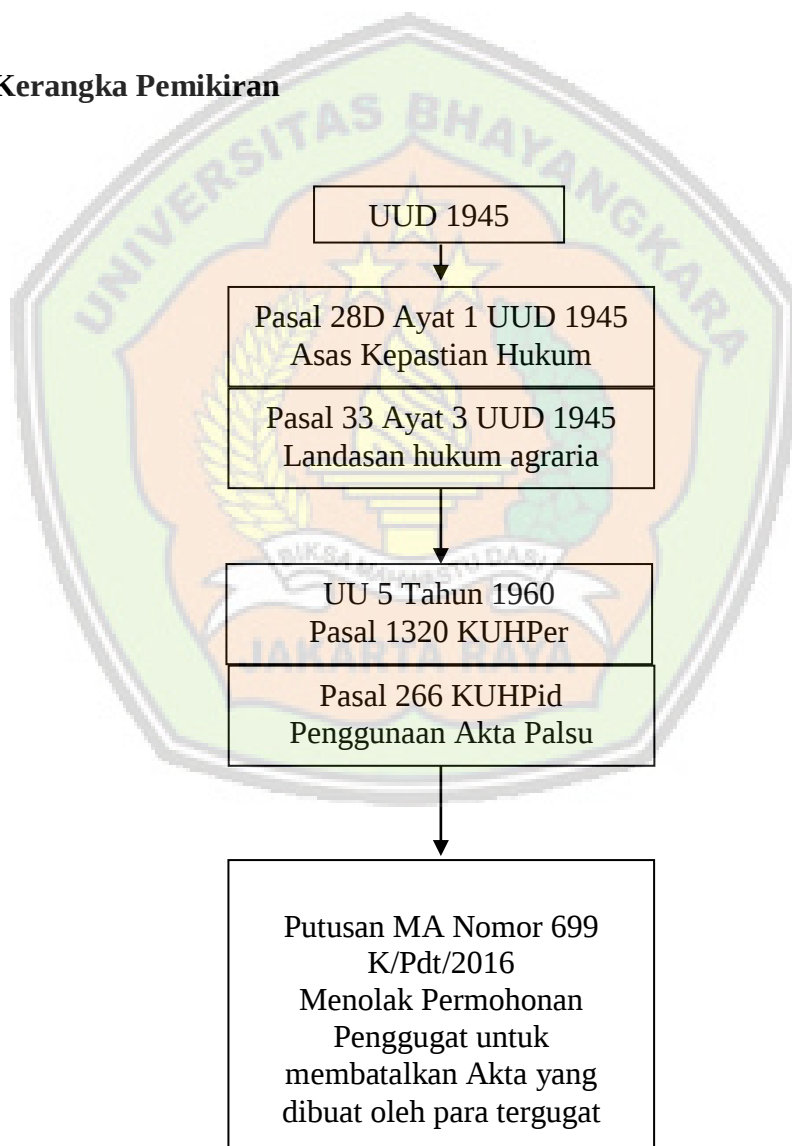
²⁵ Andi Teri dan Abdul Munafi, *Dinamika Hukum Tanah*, Makasar : Fahmis Pustaka, 2014. hlm. 52

²⁶ Richard Eddy, *Aspek Legal Property*, Yogyakarta : Andi Offset, 2017. hlm. 62

Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

- f. Pejabat Pembuat Akta Tanah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

1.4.3 Kerangka Pemikiran



1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Metode Penelitian

Pada skripsi ini, penulis menggunakan penelitian hukum yuridis normatif. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, menyebutkan dengan istilah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan. Soetandyo Wignjosoebroto, menyebutkan dengan istilah metode penelitian hukum doctrinal²⁷.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Pendekatan penelitian yang dipergunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu metode pendekatan yang digunakan untuk mengungkap fakta-fakta secara mendalam berdasar karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkap sesuatu di balik fenomena.²⁸

1.5.3 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah suatu teknik (prosedur) pengumpulan atau penggalian data kepustakaan. Data kepustakaan adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga penggalian data kepustakaan tidak perlu dilakukan secara langsung ke masyarakat (lapangan).²⁹

1.5.4 Teknik Analisis Data

Analisis hukum dalam pengertian Dogmatika Hukum adalah suatu aktivitas akal budi yang pada dasarnya bertujuan untuk mengurai norma-norma hukum agar kandungan norma yang terdapat dalam suatu kaidah hukum dapat diketahui.³⁰

²⁷ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma Metode dan Dinamika Masalahnya*, Editor : Ifdhal Kasim et.al., Elsam dan Huma, Jakarta, 2002, hlm. 147.

²⁸ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar 2013 hlm. 38

²⁹ *Ibid.*, hlm. 70.

³⁰ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, Op. Cit., hlm. 33.

Alat bantu (sarana berpikir ilmiah) yang dapat dipergunakan untuk menganalisis norma-norma hukum adalah logika dan bahasa.³¹ Oleh karena itu, dalam Dogmatika Hukum tidak lazim dikenal istilah analisis kualitatif atau analisis kuantitatif. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu metode pendekatan yang digunakan untuk mengungkap fakta-fakta secara mendalam berdasar karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkap sesuatu di balik fenomena, Sedangkan teknik analisisnya penulis menggunakan bentuk deskriptif, sehingga dapat dibuat kesimpulan, bahwa teknik analisis yang dipergunakan adalah teknik deskriptif kualitatif untuk mendapatkan gambaran yang utuh mengenai hubungan antara kepentingan-kepentingan dan segala nilai-nilai yang dianut dan diyakini oleh hukum tersebut.³²

1.5.5 Teknik Penentuan Kesimpulan

Dapat dibuat kesimpulan berdasarkan uraian diatas, bahwa teknik penentuan kesimpulan yang dipergunakan oleh penulis adalah dalam bentuk hipotesa. Hipotesa adalah alat kerja teori yang dijabarkan dan dirunut dari teori.³³

Teori yang dijabarkan dalam penulisan karya tulis ini adalah teori hukum yang bersumber dari data sekunder, yaitu :

- a. Bahan Hukum Primer berupa : Undang-Undang
- b. Bahan Hukum Sekunder berupa : Doktrin
- c. Bahan Hukum Tersier berupa : pendukung bahan hukum primer dan sekunder dalam bentuk makalah, jurnal penelitian, dan artikel.

Setelah bahan-bahan hukum tersebut diuraikan, maka penulis menentukan norma apa yang dipergunakan sebagai pedoman untuk membentuk hipotesa. Norma-norma hukum yang dianalisis dan hendak dijadikan hipotesa kemudian disistematiskan atau disusun secara sistematis. Sistematiskan hukum artinya menata norma-norma hukum dalam suatu tatanan atau jaringan yang bersifat koheren (saling meneguhkan) dan sistematis.³⁴

³¹*Ibid.*

³² *Ibid.* hlm. 41

³³*Ibid.* hlm. 76

³⁴*Ibid.*

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika yang hendak diajukan pada proposal skripsi ini, sebagai berikut:

- Bab I Berisikan landasan dilakukannya penelitian, yaitu latar belakang dilakukannya penelitian, permasalahan apa yang hendak di bahas, serta metode penelitian hukum apa yang dipergunakan.
- Bab II Berisikan teori-teori hukum yang dipergunakan untuk menganalisa objek penelitian diantaranya, teori kepastian hukum, hukum agraria, perbuatan melawan hukum, hak atas tanah, kepemilikan tanah dan Putusan yang berkekuatan hukum tetap.
- Bab III Berisikan pembahasan mengenai bentuk kepastian hukum atas pembatalan akta jual beli dan pembahasan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016.
- Bab IV Berisikan analisa mengenai bentuk kepastian hukum atas pembatalan akta jual beli yang dibuat secara melawan hukum dan pelaksanaan Asas Kepastian oleh majelis hakim pada perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016.
- Bab V Berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian ini.