

## **CACAT HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Fran's Hidayatulloh<sup>1</sup>, Mega Ayu Ningtyas<sup>2\*</sup>, Thorico Syifa Ardiansyach<sup>3</sup>, Wildan Maulana<sup>4</sup>, Rohmatullah<sup>5</sup>, Bima Bachtiar<sup>6</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Hukum Pidana Islam, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia

<sup>2-6</sup>Program Studi Hukum Pidana Islam, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia

\*Correspondence: mega.ayu.ningtyas@uinsby.ac.id

---

### **SEJARAH ARTIKEL**

*Diterima: 14.04.2023*

*Direvisi: 14.04.2023*

*Publish: 14.04.2023*

---

### **LISENSI ARTIKEL**

*Hak Cipta © 2023*

*Penulis: Ini adalah artikel akses terbuka yang didistribusikan berdasarkan ketentuan Creative Commons Attribution 4.0 International License.*

---

### **ABSTRAK**

Peralihan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari satu pemegang hak kepada yang dialihkan atas hak tersebut. Peralihan hak termasuk dalam tindakan hukum yang diadakan secara sengaja dengan maksud supaya hak atas tanah beralih dari yang mengalihkan hak kepada penerima hak. Dalam hal ini yang termasuk sebagai bentuk peralihan hak atas tanah antara lain seperti jual beli tanah, perwakafan tanah, dan pewarisan tanah, serta penghibahan tanah. Dalam perkembangannya, saat ini banyak transaksi jual beli sebagai bentuk peralihan hak atas tanah yang mana oleh masyarakat tidak dilakukan do hadapan PPAT. Jual beli tersebut hanya dihadapkan pada Kepala Kecamatan/Desa belum ditunjuk sebagai PPAT. Sementara itu jual beli akan dinyatakan sah bila mana terjadi atau dilakukan di hadapan PPAT, yang selanjutnya akan diterbitkan akta sebagai bukti autentiknya. l Ketika jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT maka tidak dapat diterbitkan aktanya. Hal ini menimbulkan pertanyaan yuridis yakni apakah transaksi tersebut dapat dikatakan sah menurut hukum

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak AtasTanah, Sertifikat.

---

### **ABSTRACT**

*The transfer of land rights is a legal event of the transfer of ownership rights to land from one right-holder to the one to whom the right is transferred. The transfer of rights is included in legal actions that are carried out intentionally with the intention that land rights are transferred from the transferor to the recipient of the rights. In this case, what is included as a form of transfer of land rights includes buying and selling land, land endowments, and land inheritance, as well as land grants. In its development, currently there are many buying and selling transactions as a form of transfer of land rights which the community does not do in front of the PPAT. The sale and purchase is only faced by the District/Village Head who has not been appointed as a PPAT. Meanwhile, buying and selling will be declared valid if it occurs or is carried out before the PPAT, which will then issue a deed as authentic proof. When the sale and purchase is not carried out before the PPAT, the deed cannot be issued. This raises a juridical question, namely whether the transaction can be said to be valid according to law.*

**Keywords:** Certificate, Land Registration, Transfer of Land Right.

---

## **1. Pendahuluan**

Hak atas sebuah tanah merupakan bentukkepunyaan hak atas suatu bidang tanah yang di dalamnya terdapat kewenangan, dan kewajiban bagi yang menjadi pemegang atas hak tanah untuk mengadakan sesuatu terhadap tanah yang memang merupakan haknya. Mengenai beberapa macam terkait hak atas tanah di dalam peraturan perundang-undang pokok agraria pada pasal 16 ayat (1), yakni seperti halnya hak milik (HM), hak guna usaha (HGU), hak pakai, hak guna bangunan (HGB), hak sewa, hak memungut hasil, hak untuk membuka tanah, dan juga ada beberapa hak yang sifatnya tidak tetap sepertihalnya hak gadai, hak usaha untuk bagi hasil, kemudian hak sewa tanah pertanian dan hak menumpang (Simbolon & Isnaini, 2017).

Peralihan hak atas sebuah bidang tanah merupakan suatu peristiwa hukum berpindahnya hak kepemilikan atas suatu bidang tanah dari satu pemegang hak kepada yang dialihkannya hak tersebut. Peralihan hak termasuk dalam tindakan hukum yang diadakan secara sengaja dengan maksud supaya hak atas tanah beralih dari yang mengalihkan hak kepada penerima hak. Dalam hal ini yang termasuk sebagai bentuk peralihan hak atas tanah antara lain seperti jual beli tanah, perwakafan tanah, dan pewarisan tanah, serta penghibahan tanah.

Ditinjau pada Pasal 19 (PP) No.10 Tahun 1961 yang selanjutnya diperkuat dengan (PP) No. 24 Tahun 1997, khususnya pada Pasal 37 yakni mengatur dalam hal peralihan hak atas tanah yang wajib diadakan dengan bukti akta autentik. Sebagaimana Pasal 19(PP)No.10 Tahun 1961, setiap adanya perikatan yang ada kaitan dengan peralihan hak atas kepemilikan tanah maka wajib dilakukan di hadapan pejabat yang telah ditentukan oleh menteri agraria. Serta juga Pasal 37 (PP) No.24 Tahun 1997 mengatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat diadakan dengan mendaftarkan pada Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) yang berwenang secara Yuridis. Perihal PP diatas adalah realisasi dari pelaksana Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Dasar Agraria (UUPA).

## **2. Metode**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif merupakan metode paling tepat sebagai suatu sistem dalam menemukan berbagai permasalahan yang menjadi bahasan dalam karya tulis ini. Dengan mengumpulkan data pengetahuan dari beberapa literatur, dengan hasil berupa deskriptif. Sampel penelitian ini penulis ambil dengan harapan mampu memberi tambahan pengetahuan dan pemahaman baru secara jelas dan menyeluruh bagi para pembaca. Jurnal ini berasal dari berbagai literatur yang relevan dengan tema dan pembahasan yang akan kita kaji, oleh karenanya penulis gunakan variabel bebas dalam penulisannya.

Dari pengambilan sampelnya penulis memakai data esensial atau primer kemudian mengubahnya dalam bentuk jabaran atau deskriptif. Adapun proses pemaparan analisis data dengan beberapa proses, mulai dari pengumpulan informasi, menganalisis, kemudian disajikan atau di paparkan dalam bentuk deskriptif, dan diakhiri dengan kesimpulan dari penulis. Peralihan Hak sebagai objek yang menjadi fokus penulis dalam pembahasan jurnal ini, merupakan kajian yang akan penulis terangkan penjelasan secara meluas, mulai dari proses peralihan suatu hak, yang didapat melalui pemindahan hak seperti jual beli, hibah, waris dan berbagai metode peralihan hak lainnya, yang kemudian sebagai inti pembahasannya menjabarkan berbagai kasus terkait peralihan itu sendiri utamanya.

Penulis cakupan juga didalamnya beberapa penyelesaian berdasarkan analisis penulis, serta beberapa teori dari berbagai tokoh sebagai referensi. Kemudian permasalahan terkait tanggung jawab dari seorang notaris atau PPAT dalam kewenangannya membuat akta peralihan hak atas tanah berdasarkan perspektif hukum yang ada di Indonesia. Kajian yuridis normatif tidak memerlukan adanya suatu hipotesis sebagai suatu proses penyelesaian masalahnya, kajian ini bisa langsung pada proses analisis permasalahannya yang dalam hal ini sebagaimana telah penulis sebutkan beberapa sub-bahasan yang akan kita bahas nantinya. Maka pendekatan yang penulis gunakan adalah melalui perundang-undangan (statue approach) yang digunakan dalam berbagai ketentuan tanggung jawab dari PPAT itu sendiri sebagai aturannya dalam membuat akta autentik sebagai suatu bukti peralihan hak atas tanah.

Kemudian pendekatan secara konseptual berupa berbagai pandangan hingga doktrin yang berkembang dalam studi hukum di Indonesia. Jurnal yang masih jauh dari kata sempurna ini merupakan pengalaman baru bagi penulis dan diharapkan menjadi pengetahuan baru bagi kita semua

## **3. Hasil dan Pembahasan**

### **3.1. Bentuk Perubahan Kepunyaan Akan Tanah**

Perubahan hak kepunyaan atas tanah yang diakibatkan oleh transaksi jual beli. Semenjak disahkannya kebijakan Pemerintah dalam (PP) No. 10 Tahun 1961 terkait Pendaftaran Tanah, proses pembayaran dua pihak, dilakukan di depan PPAT yang bertugas sebagai pembuat akta (Susilaningasih, 2017). Hal ini tidak lain sebagai bentuk pemenuhan kriteria jual beli berdasarkan peraturan di atas yakni bersifat terang. Ketika akta tersebut telah ada tanda tangan oleh kedua belah pihak, maka transaksi pembayaran terkait peralihan hak oleh pemilik asal dengan si pembeli yang diikuti dengan disertai bukti pembayaran dari pemilik baru kepada pihak pertama yakni penjual. Maka asas jual beli bersifat tunai dan juga nyata pula telah terpenuhi. Penting diketahui bahwa dalam jual beli terdapat beberapa syarat yakni (Susilaningasih, 2017):

a. Materiil, bahwa pembeli berhak dan telah memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang telah terbeli berdasarkan hak asal dari tanah yang dibelinya, terhadap Hak Guna Bangunan, Hak Milik, ataupun lainnya. Kemudian penjual sebagai pemilik sah dari tanah tersebut, berhak menjual tanah yang ia miliki, bilamana pemilik lebih dari satu orang, ketika tanah yang bersangkutan ingin dijual, maka semua pemilik harus telah sepakatatas jual beli tersebut. Terakhir, Tanah yang akan diperjualkan tidak sedang dalam sengketa.

b. Formal, kemudian ketika semua syarat materiil telah terpenuhi, sertifikat alias akta autentik akan diterbitkan oleh pejabat berwenang PPAT. Untuk transaksi yang terjadi tidak pada hadapan PPAT tetap sah berdasarkan UUPA yang mana didasari akan adanya hukum adat di (Pasal 5 UUPA).

Diberlakukannya ketetapan oleh Pemerintah pada aturan No. 24 Tahun 1997 dimaksudkan untuk melahirkan suatu keabsahan dalam hukum berdasarkan pelaksanaan dari UUPA yang menentukan bahwa akta autentik adalah sebagai bukti telah terjadinya perpindahan hak akibat jual beli.

Peralihan Hak yang Terjadi Akibat Penghibahan diatur langsung dalam Pasal 1666 KUHPerdara yang mana hibah termasuk suatu pelimpahan suatu kebendaan secara sukarela tanpa mengharap kompensasi atas hajat sendiri tiada paksaan dari pihak mana saja. Sama halnya dengan jual beli, terdapat pula akta hibah dalam proses pemberian barang dengan kata lain hibah haruslah didaftarkan haknya pada PPAT sebagai tanda bukti autentik dari sebuah kepemilikan dengan disertai tanda tangan dari kedua pihak dan juga pejabat notaries sebagai dasar pembuatan akta tersebut.

Dikutip dari Sutedi Adrian, bahwa suatu pembuatan akta hibah dapat dikatakan batal oleh beberapa syarat, sebagaimana diatur dalam 1688 KUHPerdara (Jatmikowati, 2006):

- a. Tidak terpenuhinya syarat-syarat penghibahan yang ada
- b. Bilamana penerima melakukan kesalahan atau kejahatan atau membantu melakukan kejahatan dengan tujuan merenggut jiwa pemberi hibah ataupun kejahatan lainnya.
- c. Penerima enggan memberikan bantuan nafkah pada penghibah bilamana terjatuh dalam kesukaran.
- d. Terdapat poin menentang hukum pada pengalihan tersebut, baik proses, obyek hibah dan lainnya.

Peralihan Hak Akibat Pewarisan tanah berdasar dari pada Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997, dalam pewujudan akta atau bukti peralihan, pembuat haruslah menyertakan sertifikat yang bersangkutan, keterangan kematian pihak yang tertulis pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak berupa surat, dengan tanda bukti pihak kedua tercatat sebagai penerima aset (Susilaningsih, 2017). Apabila tanah yang berkaitan belum terregistrasi, maka menyerahkan arsip atau surat keterangan dari Kades/Lurah yang menyebutkan tanah tersebut memang benar dikuasai oleh yang bersangkutan disertai surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat atau terdaftar dari Kantor Pertanahan.

Peralihan Hak Akibat Pewakafan Tanah dalam Pasal 49 UUPA terkait pewakafan, menyatakan terkait pewakafan tanah yakni:

- a. Badan keagamaan yang mempunyai hak milik di sebidang tanah akan diakui serta dilindungi selama digunakan untuk kebutuhan agama dan sosial. Selanjutnya akan dijamin memperoleh tanah yang cukup untuk dibangun ataupun diusahakan demi kepentingan agama dan sosial.
- b. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 14 UUPA, untuk kepentingan peribadatan dan kebutuhan suci yang lain, badan keagamaan akan diturunkan tanah yang dipegang negara sebagai bentuk atas Hak Pakai.
- c. pengwakafan dengan tanah atas hak milik, diatur serta dilindungi oleh ketetapan pemerintah di dalam UU.

Bilamana tanah yang akan dijadikan wakaf baiknya merupakan tanah di luar kedudukan khusus atau tidak sedang dalam proses transaksi seperti diperjual belikan, hibah, disewa atau akan dibeli, dan bentuk pemindahan yang lainnya. Karena saat pewakafan terjadi maka tanah terkait dianggap sebagai subyek hukum. Dalam tahapnya, wakaf diharuskan ikrar melalui arsip dari kepala (KUA) sebagai pejabat yang akan mengadakan akta ikrar wakaf, agar nantinya mendapatkan perlindungan dan mempunyai kepastian hukum.

### **3.2. Peralihan Waris Tanah Dalam Islam**

Adanya kaidah waris bertujuan sebagai pengatur metode pengalokasian harta wasiat supaya bisa dipergunakan pada orang yang menerima aset tersebut atau juga terhadap para pihak yang berkaitan. Dengan adanya ini supaya tidak berakibat perkara hukum. Maka hal ini dimaknai bahwa harta wasiat merupakan kepunyaan pewaris yang di dapat melalui dia menjadi penerima wasiat. Hal ini supaya ia bisa disahkan pada pandangan agama dan hukum positif. Maksud diadakannya wasiat ini supaya ahli waris mempunyai kewenangan untuk memiliki harta wasiat melalui prosedur secara sah dan dibenarkan. Dalam analisis jurnal ini hukum waris mempunyai kedudukan istimewa dalam kaidah fiqh Islam. Karena wasiat adalah sebuah keadaan yang akan dirasakan tiap manusia, dan juga menyangkut akan aset kebendaan yang diwasiatkan bila tanpa adanya ketetapan hukum, maka akan menimbulkan sengketa dari para pihak yang mempunyai hak. Pasal 1 angka (8) aturan menteri agama No.9/1999 kaitannya dengan pembebanan hak tanah merupakan sebuah ketetapan pemerintah yang memberi atas hak tanah negara, pembaruan jatuh tempo hak, penambahan hak, berubahnya sebuah hak, termasuk juga dalam pemberian hak pengolahan tanah. Sepertihalnya pada sengketa yang muncul sebab peralihan hak atas tanah dimana pewarisan yang menjadi arsip autentik hak atas tanah yang menjadi objek perkara, sertifikat bisa diartikan menjadi bukti tertulis atas hak. Sebagaimana yang ada pada (PP) No.24 tahun 1997 perhalnya terkait

pendaftaran tanah. Keluarnya sertifikat atas tanah harus dalam beberapa tahapan untuk mempunyai hak secara sah (Simbolon & Isnaini, 2017). Maka dari itu bilamana dalam tahapan memperoleh arsip hak atas tanah tidak berjalan menurut prosedur yang berlaku maka dapat dimaknai dengan sertifikat yang cacat secara hukum (Nimah, 2019).

Banyaknya ketidaktahuan masyarakat tentang perundangan dan peraturan terkait adanya pendaftaran tanah terkait tata cara pembuatan sertifikat tanah menjadikan kian maraknya penerbitan sertifikat tanah yang mengalami adanya cacat secara hukum. Khalayak umum tidak terlalu memandang seberapa penting sertifikat tanah yang belum terbentur dengan kondisi darurat. Sering kali saat pemisahan wasiat baru paham akan arti penting dari kepunyaan hak sertifikat atas hak tanah. Mendapat warisan akan hak dapat diartikan bahwa perpindahan kepemilikan atas hak tanah dari orang yang mewasiatkan untuk ahli waris disebabkan meninggalnya si pemegang hak akan tanah tersebut. Dengan begitu maka hak tadi akan beralih pada si penerima yang berhak.

Terjadinya peristiwa pemindahan hak oleh pewaris ke yang berhak atas waris yang dikarenakan terjadinya kematian maupun suatu peristiwa hukum yang lain maka yang dialihkan bukan hanya berdasarkan objeknya saja akan tetapi juga hak yang dialihkan. Bilamana didapati surat ataupun sertifikat tanah yang diwarisi tersebut maka arsip atas tanah tadi juga akan ikut beralih. Hal ini juga telah tercatat pada pasal 26 (UU). No. 5 tahun 1960 perihal aturan dasar agraria. Dikatakan bahwasanya seorang yang mewariskan dapat berlangsung jika oleh ketentuan dalam aturan perundangan ataupun yang terjadi oleh karena sebab wasiat atas seseorang yang telah mewariskannya.

### **3.3. Problematika Penerbitan Sertifikat Atas Hak Akan Tanah**

Sertifikat sebagai sebuah pembuktian bahwa pemegang mempunyai kewenangan terhadap sebidang tanah, akan didapat setelah ia terkait mendaftarkan haknya akan tanah, atau bilamana hak tersebut sudah dialihkan. Dengan menyertakan bukti komponen fisik dan komponen yuridis yang selsai diajukan permohonannya dari pemilik hak untuk didaftarkan dalam kodifikasi arsip akan tanah dan mendapatkan akta autentik sebagai tuan dari kepemilikan tanah tersebut. Dalam perkembangannya, saat ini banyak transaksi yang diperjualkan diadakan masyarakat tidak di muka PPAT. Transaksi tadi tersebut hanya dihadapkan pada Kades maupun Lurah yang belum dijadikan sebagai perwakilan PPAT. Selain itu jual beli akan dinyatakan sah bila mana terjadi atau dilakukan di hadapan PPAT, yang selanjutnya akan diterbitkan akta sebagai bukti autentiknya. Ketika jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT maka tidak dapat diterbitkan aktanya. Hal ini menimbulkan pertanyaan yuridis yakni apakah transaksi tersebut dapat dikatakan sah menurut hukum. Kemudian apabila melakukan pendaftaran tanah, tidak memiliki cukup bukti berupa aktaperalihan hak dari penjual, yang memungkinkan pembeli akan kesulitan mengajukan permohonan haknya, dikarenakan tidak diterima oleh kantor Pertanahan Nasional setempat. Kendala lain terkait banyaknya jual beli yang dilakukan tidak didepan PPAT, adalah karena belum adanya pejabat terkait di beberapa desa atau tempat terpencil, hal ini yang kemudian mendorong kedua pihak yang terikat akan transaksi jual beli melakukan perjanjian bawah tangan. Perjanjian tersebut tetap sah secara yuridis yang didasari Pasal 1874 KUHPerdara, namun tetap lemah meskipun juga terdapat akta karena pembuatannya tidak melalui pejabat umum (PPAT).

PPAT sesuai dengan yang termaktub pada pasal 6 ayat (2) putusan pemerintah No. 24 Tahun 1997 diwajibkan supaya Kepala Badan Pendaftaran Tanah pada saat tahapan pendaftaran tanah. PPAT serta pihak yang memiliki kewenangan lain yang ditunjuk agar memberikan bantuannya dalam melangsungkan agenda tertentu yang juga diatur dengan undang-undang. Aturan PPAT secara implisit telah diatur oleh Pasal 19 UUPA dalam ayat 1, yang menjelaskan bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dengan menjamin ketentuan hukum bagi pemilik tanah. Pemerintah menerbitkan Putusan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, suatu perintah eksekutif sebelum terjadinya PPAT, yang berperan dalam meringankan tugas pemerintah terkait dengan adanya pendaftaran tanah. PPAT dan Akta suatu merupakan struktur yang tidak bisa dipecah dari masalah pendaftaran tanah. Ditinjau dari segi sejarahnya sendiri, PPAT telah diketahui pada tahun 1961 melewati PP No.10 Tahun 1961. PPAT lebih terkenal dengan sebutan “pejabat” atau “pejabat” yang memiliki kewenangan dalam membuat akta terkait tindakan hukum sebagai penggunaan objek atas hak akan tanah dan jaminan hak akan tanah. (KepPem) No. 10 Tahun 1961 adalah perintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah menurut Rechtskadaster, dengan dimaksudkan untuk menjamin ketetapan hukum dan konservasi hukum bagi penguasa akan hak atas tanah. Pembuktian yang diberikan pada proses final pendaftaran tanah properti yang berbentuk buku maupun berupa akta kepemilikan yang tersusun dari duplikat buku dan ukuran dokumen. Pemilik pendaftaran tanah harus menghormati kebijakan pelaksanaan (opzet) dan pemeliharaannya (bijhouden).

Perpindahan akan kewenangan tanah dan hak atas unit rumah melalui penjualan maupun pembelian, menukar, tambahkan, menghibahkan, sewa, serta pengalihan kewenangan yang lain hanya bisa dicatat dengan pembuktian berupa akta autentik yang diterbitkan PPAT. Peran utama dari adanya PPAT

adalah melakukan beberapa aktivitas peregistrasian tanah untuk menerbitkan akta sebagai alat pembuktian bahwa telah dilakukan tindakan yuridis tertentu sehubungan dengan hak tanah atau kewenangan untuk memiliki atas suatu tempat hunian. Akta tadi digunakan sebagai landasan dalam pendaftaran untuk keperluan pengalihan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh suatu tindakan hukum. Penerapan akta pengalihan atas hak tanah yang bukan berbanding dengan norma hukum mempunyai konsekuensi secara administrasi kaitannya dengan kesaksian kepada PPAT. Kesaksian yang dilepaskan terhadap PPAT berbentuk sebuah tulisan yang berisikan teuran, pelepasan secara tidak terhormat, pelepasan sementara. Ketidaktepatan administrasi atau yang umum disebut maladministrasi yang dikerjakan oleh PPAT lanjut mengerjakan beberapa kegiatan pendaftaran tanah memiliki konsekuensi hukum.

Setiap kebijakan atau tahapan yang tidak bersesuaian dengan penerapan yuridis yang melambangkan suatu penafsiran cacat yuridis, bisa diartikan juga sebagai kecacatan dan hak yang tidak lengkap, seperti perjanjian, kebijakan atau hal lainnya, dan penyebab dari semua itu karena perbedaan hukum yang mengakibatkan Anda tidak terikat oleh hukum. (KepPem) No. 24 Tahun 1997 diberlakukan menjadi penyerahan ketetapan hukum serta konservasi hukum atas hak tanah yang harus didaftarkan untuk melakukan permohonan atas hak tanah demi memperoleh akta autentik. karena akta tersebut merupakan alat pembuktian yang sah berdasarkan kepunyaan dan pemegang kekuasaan terhadap tanah yang dilindungi dari aturan. (Gayatri et al., 2021).

#### **3.4. Likuidasi Akta Hak Milik Tanah Yang Cacat**

Pengertian atas likuidasi atas hak tanah yakni seperti pada yang terdapat pada (PM Agraria) No. 9 Tahun 1999 perihal penyerahan dan pembatalan kepemilikan atas tanah yang masih bisa untuk dipergunakan, meninjau dari aturan peralihan pada No. 3 Tahun 2011 tentang pengolahan analisis dan pengerjaan sengketa tanah yakni sebagaimana terdapat pada pasal 84 ditegaskan tentang perkaba No. 9 Tahun 1999 perihal konvensi penyerahan dan Pembatalan kepemilikan hak atas tanah dan hak pengolahan, selama diatur terkait prosedur cara likuidasi atas hak tanah yang bertentangan dengan aturan serta pengertian dari likuidasi akan kewenangan yang termaktub dalam (Perkaban) No. 9 (1999) dimana tidak terjadi kontradiktif antar lembaga hukum yang terdapat pada (Perkaban) No. 3 Tahun 2011. Semua kebijakan atau mekanisme yang tidak cocok dengan berlakunya hukum ialah arti dari kecacatan yuridis, termasuk dalam hal dapat diartikan dengan ketidak sempurnaan dan tidak terpenuhinya yuridis yang ada, seperti halnya persetujuan, kebijakkan, ataupun lainnya, dan semua itu karena ketidaksamaan hukum seperti adanya hukum yang menyebabkan tidak terikatnya hukum.

Penggolongan adanya likuidasi akta atas kewenangan tanah yang menjadi dasar dalam pengambilan putusan di hadapan peradilan umum baik yang melalui jalan secara perdata maupun melalui pidana sebagai kecacatan dalam administratif dalam aturan No. 3 Tahun 2011 oeh perkaban, di mana dalam analisis penulis merupakan sebuah penggolongan yang tidak tepat karena apa yang terdapat dalam putusan secara perdata maupun secara kriminalitas pada dasarnya tidak mengaitkan administrasi terkait pengeluaran hak melainkan hanya terkait kesahan atas kepemilikan oleh seseorang pada sebidang tanah yang mana dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat hak atas tanah, sertifikat yang menurut putusan perdata dinyatakan batal (Jatmikowati, 2006). Diadakan bukan oleh adanya kesalahan dalam tata cara atau secara administrasi pada lembaga atau kantor pembuat sertifikat pertanahan melainkan dilandaskan oleh keputusan yang mengatakan kebolehan dan ketidakannya seseorang memiliki atas hak tanah yang dalam selama tahapan penerbitan kewenangannya diadakan, kebolehan ataupun tidaknya seorang tersebut tidak dipahami dan dalam perihal ini dapat diartikan bahwa lembaga atau kantor pembuat sertifikat tanah belum melangsungkan pengeluaran yang didalamnya terdapat kecacatan secara administratif dan berakibat pembatalan sertifikat yang diadakan tidak karena kecacatan secara administratif melainkan hanya pada kecacatan yuridis.

Analisis penulis dalam hal semua pembatalan terkait akta atas hak akan tanah yang didaari oleh keputusan pengadilan merupakan linkuidasi akta karena kecacatan hukum bukan disebabkan oleh kecacatan administratif. UUPA sebagai penentu batalnya hak atas tanah merupakan dapat menjadi sebab hapusnya hak atas tanah terkait yang mana terbitnya keputusan pembatalan hak atas tanah dikarenakan adanya cacat hukum administrasi ataupun untuk terlaksananya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka dari itu terhapusnya hak demi hukum serta tanah kepemilikannya menjadi tanah yang dikuasai Negara.

#### **3.5. Peran dan Tanggung Jawab Notaris Perihal Peralihan Hak Atas Tanah**

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik terkait segala jenis perbuatan, perjanjian, kontrak-kontrak dan penetapan yang diwajibkan oleh sebuah aturan umum atau yang berkepentingan untuk kemudian dinyatakan dalam sebuah akta, dengan jaminan baik

kepastian tanggalnya hingga salinan dan kutipan dalam akta itu sendiri. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Instructie voor De Notarissen in Indonesia yang menyatakan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang diharuskan memahamisesegala jenis perundang-undangan yang berlaku, untuk kemudian dipanggil dan diangkat dengan tujuan membuat akta-akta dan kontrak-kontrak. Terkait pelaksanaan tugasnya, Notaris tantunya bertanggung jawab baik terhadap jabatannya maupun kliennya serta segala tindakannya. Sudarsono dalam bukunya yang dikutip oleh I Gusti bahwa “tanggung jawab merupakan suatu keharusan bagi seseorang untuk melakukan secara benar terkait sesuatu yang telah diwajibkan terhadapnya, serta bertindak benar secara moralitas”. Kewajiban tanggung jawab pejabat umum atau Notaris, bukan hanya kepada diri-sendiri maupun profesinya, namun juga kepada masyarakat yang dimungkinkan membutuhkan jasanya.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 13 UJUN menyatakan bahwa tanggung jawab notaris adalah menyimpan dan memelihara dokumen yang berupa arsip negara, yang mana tanggung jawab tersebut akan tetap mengikat selama jababatan notaris masih dibutuhkan negara. Dalam melaksanakan kewajiban dan tugasnya, notaris diharuskan mampu memberikan pelayanan secara profesional dan kepastian hukum. Hal ini karena dibutuhkannya suatu pengetahuan hukum yang cukup dan ketelatenan melihat pejabat umum atau notaris merupakan pekerjaan yang mewajibkan tanggung jawabnya yang tinggi dan beresiko.

### **3.6. Penyelesaian Perkara Sertifikat Yang Cacat Secara Hukum**

Adanya penetapan aturan dalam aspek pertanahan dimana dibuatnya UUPA adalah dalam upaya sebagai pemberian jaminan terhadap adanya suatu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Maka untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut perlu adanya suatu mekanisme pendaftaran tanah yang berada dalam semua kawasan negara Indonesia. Sebagaimana yang telah dicantumkan pada Pasal 3 (PP) No. 24 Tahun 1997 perihal administrasin akan sebuah tanah. pada Pasal 1 (PP) No. 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah, menjabarkan gambaran mengenai definisi pendahatan tanah. Pendaftaran tanah yakni sebuah rangkaian kegiatan yang diadakan oleh Pemerintah dalam tempo yang secara terus menerus, bersesuaian serta beraturan, yang mencakup penghimpunan, pengerjaan, pengkodifikasian dan penyampaian serta pemeliharaan data baik yang berupa fisik maupun dalam hal informasi secara yuridis, yang tergambar seperti denah maupun catatan, mengenai aspek-aspek yanah dan satuan rusun.

Termasuk juga didalamnya terkait pemberian sertifikat sebagai bentuk otentik alat pembukti akan kepemilikan dari haknya terhadap sepetak tanah. Maksud adanya administrasi tanah yang ada pada PP No. 24 Tahun 1997 sebagai pemberian ketentuan yutidis dan jaminan konservasi hukum, menyuplai info pada para pihak yang terlibat dalam terciptanya aturan pendaftaran pertanahan. Yang selanjutnya pada Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa terkait pemberian ketentuan dalam hukum dan konservasi yuridis seperti yang ditunjukan oleh Pasal 3 (a) pada orang yang menjadi pemegang hak diberikan sertifikat kepemilikan akan kewenangan akan tanah. Dapat disimpulkan bahwa dalam tahapan sebagai upaya perwujudan kepastian yuridis pada pemguasa akan hak tanah yang diadakan melalui penerbitan suatu arsip yang memiliki kekuatan hukum inkrah yakni berupa akta akan kewenangan tanah (Ikhwansyah & Djumardin, 2018). Sertifikat yang didapati kecacatan hukum didalamnya yakni adalah sebuah alat pembuktani kepunyaan atas kewenangan akan tanah yang mana sudah sah dan didapati adanya bagian yang menyebabkan adanya pembatalan, karena dalam prosedur pembuatan didapati adanya unsur pemaksaan, kesalahan, penipuan atau dalam hal yang lainnya. Bisa juga dalam tata cara secara formilnya tidak bersesuaian atau melanggar hukum, serta menimbulkan akibat hukum yakni dengan pembatalan sertifikat. Sertifikat hak atas tanah yang sudah terdaftar kemungkinan besarnya masih dikedapati terjadi problematik yang mengakibatkan sengketa yang berujung pada pengajuan pembatalan akan akta hak atas tanah melewati tahap pengadilan.

Melihat pada sistem hukum di Indonesia dalam penyelesaian sengketa hukum terdapat dua tahap pemutus sengketa yang mana diberlakukan supaya memproses dan mengakhiri sengketa hukum, dalam aspek sengketa perdata sendiri yakni dapat ditempuh secara litigasi atau melalui pengadilan dan nonlitigasi atau diluar pengadilan yang mana juga dikenal sebagai jalan alternatif dalam upaya mengakhiri sengketa. Dalam memutuskan sengketa melalui jalan nonlitigasi yakni dengan menyelesaikan sengketa di luar pengadilan atau disebut sebagai langkah alternatif. Yakni memutuskan sengketa yang didasari atas adanya konsensus dari pihak yang bersangkutan baik dengan bantuan maupun tanpa adanya intervensi dari pihak lain. Penyelesaian nonlitigasi mewujudkan metode penyelesaian dalam sengketa yang berdasarkan prinsip pemecahan kasus dengan adanya kerja sama yang diiringi dengan adanya sebuah itikad baik antara kedua pihak untuk mendapatkan sebuah solusi. Dan selama prosesnya diadakan secara tertutup (hanya oleh pihak yang berkaitan) serta privasi para pihak dijamin dan proses beracaranya terbilang cepat dan efisien dibandingkan dengan jalan litigasi yang mana menjurus pada permasalahan yang baru karena pada proses beracaranya bersifat win-lose, kurangnya responsif serta memakan tempo beracara yang lambat dan tidak adanya jaminan privasi antara pihak yang berkaitan karena diadakan

secara terbuka untuk umum. Pemutusan sengketa dengan jalan litigasi, diadakan bilamana dalam upaya nonlitigasi tersebut tidak ditemukannya solusi atau menagalami jalan buntu, bahkan juga didapati adanya perkara baru perihal prinsipil yang mana perlu untuk diselesaikan oleh instansi atau pihak lain yang berwenang, dalam hal ini misalnya perlu adanya intervensi oleh pengadilan, maka para pihak yang berkaitan dialihkan untuk memutuskan sengketa permasalahan melalui jalan litigasi atau pengadilan.

Hal ini pada sifatnya didasarkan atas sengketa akta akan kewenangan atas tanah maupun dalam hak yang bentuk atas suatu peluang yang sama maupun karena terdapat ketetapan yang merugikan salah satu pihak. Hingga pada akhirnya berakibat pada pemutusan perkara tersebut melalui jalan litigasi, dan juga harus didasarkan pada peraturan yang berlaku, adanya kedudukan yang sama oleh para pihak yang berkaitan dengan kepentingan para pihak. (Fitria et al., 2021). Pemutusan sengketa melalui jalan litigasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang melahirkan sebuah (vonnis) yang sifatnya memberikan pembenaran atau penyalahan terhadap salah satu pihak yang bersengketa, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa jalan litigasi yang mana menjurus pada permasalahan yang baru karena pada proses beracaranya bersifat win-lose. Hal tersebut didasarkan kepada kewenangan pengadilan untuk memberikan ketetapan siapa yang benar dan salah.

#### **4. Kesimpulan**

Peralihan Hak merupakan suatu proses berpindahnya sebuah hak yang dalam hal ini kita fokuskan pada hak atas tanah. Proses terjadinya peralihan hak dapat melalui beberapa cara seperti jual beli, hibah, waris ataupun wakaf. Banyaknya ketidaktahuan masyarakat tentang perundangan dan peraturan terkait adanya pendaftaran tanah terkait tata cara pembuatan sertifikat tanah menjadikan kianmaraknya penerbitan sertifikat tanah yang mengalami adanya cacat secara hukum. Masyarakat tidak paham akan perlunya suatu sertifikat tanah sebelum terbentur dalam keadaan yang memaksa. Hal ini juga diperparah dengan belum meratanya PPAT atau pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta autentik sebagai suatu bukti autentik terkait kepunyaan hak atas suatu bidang tanah. yang dilakukan masyarakat tidak melalui PPAT. Jual beli tersebut hanya dihadapkan pada Kepala Camat ataupun Desa karena belum adanya PPAT. Sementara itu jual beli akan dinyatakan sah bila mana terjadi atau dilakukan di hadapan PPAT, yang selanjutnya akan diterbitkan akta sebagai bukti autentiknya. Sebagai jalan tengah memang beberapa pihak mengambil jalur perjanjian bawah tangan meskipun tetap sah dan terdapat akta, namun hal ini masih terbilang lemah di mata hukum dalam prosesnya bila dikemudian hari terjadi sengketa.

Dalam proses transaksi juga tidak dapat dilakukan di hadapan PPAT luar daerah tempat terjadinya jual beli tersebut, hal ini karena ditakutkannya terjadi kesalahan karena minimnya data dari PPAT terkait. Kesalahan dalam tata cara atau secara administrasi pada lembaga atau kantor pembuat sertifikat pertanahan dapat menuai terjadinya pembatalan sertifikat atas tanah. Efek dari sengketa pertanahan karena batalnya Sertifikat Hak Atas Tanah ialah sebuah tindakan hukum yang dilaksanakan oleh pejabat Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap suatu bidang pertanahan, dengan berbagai sebab yang beragam seperti Sertifikat Hak Atas Tanah yang tidak sebagai alat bukti kepemilikan yang tetap, sehingga beberapa pihak dapat mengajukan gugatan kepada BPN ataupun pengadilan bilamana pihak-pihak tersebut keberatan atas terbitnya sertifikat tanah terkait.

Sertifikat yang mengalami cacat hukum didalamnya yakni bilamana didapati adanya bagian yang menyebabkan adanya pembatalan, karena dalam prosedur pembuatan didapati adanya unsur pemaksaan, kesalahan, penipuan atau dalam hal yang lainnya sedangkan sertifikat tersebut telah diterbitkan. Bisa juga dalam tata cara secara formilnya tidak bersesuaian atau melanggar hukum, serta menimbulkan akibat hukum yakni dengan pembatalan sertifikat. Batalnya hak atas tanah adalah dengan ketentuan UUPA, dimana terbitnya keputusan terkait batalnya hak atas tanah ialah penyebab hapusnya suatu hak atas sebidang tanah terkait karena adanya cacat hukum administratif ataupun dengan keputusan pengadilan yang sudah konkret, maka hak tersebut hapus demi hukum dan tanah secara otomatis dikuasai oleh negara.

Terhadap pemutusan sengketa akibat cacat hukumnya sebuah sertifikat terdapat juga kekeliruan maupun cacat secara administrasi yang berakibat pada cacat hukum pada sertifikat yang timbul dengan nama pemilik, obyek, dan luas sebidang tanah. Dalam hal ini patut juga dari lembaga yang berwenang atau kepala kantor pertanahan dalam mengeluarkan akta otentik sebagai bentuk kepemilikan atas hak sebidang tanah untuk terlebih dahulu meninjau atau mengecek secara terperinci terhadap sertifikat atau akta otentik yang akan diterbitkannya tersebut agar juga mengantisipasi terjadinya cacat hukum baik itu secara administrasi serta agar mendapati penyebab cacat sertifikat yang terjadi sehingga tidak berakibat pada pembatalan sertifikat karena cacat hukum, serta untuk memilih tahapan apa saja yang harus dilakukan untuk mengurangi adanya kerugian dari para pihak yang bersengketa

**Daftar Pustaka**

- Fitria, N., Pattereng, M. A., & Makkawaru, Z. (2021). ANALISIS HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA MENJALANKAN PUTUSAN PENGADILAN. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2). <https://doi.org/10.35965/jpan.v3i2.667>.
- Gayatri, N. M. S., Seputr, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1). <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.7-9-83>.
- Ikhwansyah, I., & Djumardin. (2018). Cacat Yuridis dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jatiswara*, 33(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.29303/jatiswara.v33i1.154>.
- Jatmikowati, S. W. (2006). *Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Mengalami Cacat Hukum* [Universitas Islam Indonesia]. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/9404>.
- Nimah, S. M. (2019). Peralihan Hak Milik Tanah Waris Dalam Hukum Islam. *Media Iuris*, 2(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.20473/mi.v2i2.13413>
- Simbolon, D. H., & Isnaini. (2017). Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4. <http://ojs.uma.ac.id/index.php/gakkum>
- Susilaningsih, T. (2017). Terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Peralihan Hak Yang Cacat Hukum. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 8(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.26905/idjch.v8i1.1737>.