

## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA CACAT HUKUM

**Estiani, Adya Paramita Prabandari**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
Email:estiani240796@gmail.com

### Abstract

The notarial deed is made not only to recall events that have occurred, but is more aimed at the strength of the evidence, so that it is expected to provide legal certainty in determining their respective rights and obligations in the future. With so many legal events that occur that encourage and sue the public for the importance of the strength of proof of a deed causes the role of a notary public officer must always follow the development of the law to the people who need and maintain the deeds he made to always be able to provide legal certainty. In practice, it is not uncommon to find the notary public negligent or make mistakes in making the deed, such as mistakes in the inclusion of the identities of the parties, the inclusion of the contents of the contents in the deed. This is what makes the writer interested to study further about the Juridical Review of the Issuance of Land Rights Certificates based on Legal Defects.

**Keywords: certificate; land rights; legal defects**

### Abstrak

Akta notaris dibuat tidak hanya sekedar untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, tetapi lebih ditujukan untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya, sehingga diharapkan akan memberikan kepastian hukum dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing di kemudian hari. Dengan banyaknya peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi sehingga mendorong dan menuntut masyarakat akan pentingnya kekuatan pembuktian suatu akta menyebabkan peranan notaris sebagai pejabat umum harus selalu mengikuti perkembangan hukum kepada masyarakat yang membutuhkan dan menjaga akta-akta yang dibuatnya untuk selalu dapat memberikan kepastian hukum. Di dalam praktek, tidak jarang menjumpai notaris lalai atau melakukan kesalahan di dalam pembuatan akta, seperti halnya salah di dalam pencantuman identitas para pihak, kesalahan pencantuman isi di dalam akta. Hal inilah yang membuat penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum.

**Kata kunci: sertifikat; hak atas tanah; akta cacat hukum**

### A. Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan primer dimana menyangkut kehidupan orang banyak dan merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat mendasar di dalam bidang pembangunan. Pertambahan jumlah penduduk yang semakin lama meningkat, maka kebutuhan tanah di negara ini semakin sangat dibutuhkan. Banyak penduduk yang menggunakan tanah sebagai lahan tempat

tinggal mereka, atau bahkan untuk berinvestasi. Semakin kompleksnya manfaat penggunaan tanah itu sendiri, maka rentan untuk timbul suatu problematika atau konflik didalamnya.

Kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam hukum pertanahan harus tersedia perangkat hukum pertanahan yang tertulis, lengkap dan jelas yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Berdasar ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA (Susanto, 1997). yaitu sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang “kuat”, yang berarti: harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Selain itu, surat-surat tanda bukti hak juga berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya dalam suatu persidangan. Pengadilan dalam hal ini yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar. Masih adanya peluang para pihak mengadakan tuntutan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah, dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah tidaklah mutlak (Susanto, 2014).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur dengan tegas, bahwa Indonesia adalah negara hukum. Prinsip dari negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban orang atau badan hukum sebagai subjek hukum di dalam masyarakat.(Asshiddiqie & Safaat, 2006)

Keamanan serta perlindungan hukum di dalam kepemilikan hak atas tanah didapat melalui pembuatan akta notaris terlebih dahulu untuk selanjutnya melakukan beberapa tahapan proses dalam memperoleh akta. Akta notaris dibuat tidak hanya sekedar untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, tetapi lebih ditujukan untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya, sehingga diharapkan akan memberikan kepastian hukum dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing di kemudian hari. Hal ini juga dikarenakan masyarakat semakin menyadari pentingnya perjanjian-perjanjian atau hubungan hukum yang dibuat oleh para pihak dituangkan dalam akta otentik dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna (Irmawati, 2019)

Atas hal tersebut, akta autentik tersebut dijadikan dasar hukum dalam bertindak oleh sebagian masyarakat yang sudah mengerti maupun yang belum mengerti menyangkut kebenaran sesungguhnya, masyarakat menggunakan fungsi akta notaris tersebut sebagai dalil hukum untuk bertindak curang, telah menjerat profesi notaris ke arah pembenaran terhadap beberapa kebohongan tersebut. Terdapat kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh notaris lebih disebabkan faktor

kurangnya kemahiran dari notaris itu sendiri seperti adanya pencantuman identitas para pihak yang tidak benar, baik yang terkait dengan KTP atau pencantuman nama-nama ahli waris yang salah yang berakibat pada cacatnya akta autentik yang dibuatnya. Sehingga kecacatan hukum yang terdapat di dalam akta tersebut akan mempengaruhi terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah pada nantinya.

Penulisan ini akan membahas mengenai **tinjauan yuridis terhadap penerbitan sertifikat atas akta cacat hukum** dengan menggunakan beberapa teori, seperti teori kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Sehingga masyarakat mempunyai pegang dan acuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Selain teori kepastian hukum, penulis juga menggunakan teori Perlindungan Hukum. Dimana menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Soekanto, 2006). Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang diteliti yaitu:

- 1) **Apa akibat hukum dari akta yang cacat hukum di dalam pembuatannya?**
- 2) **Bagaimana akibat hukum sertifikat hak atas tanah dan penyelesaiannya terhadap akta autentik notaris yang cacat hukum tersebut?**

Berdasarkan penelusuran, terdapat penelitian yang memiliki relevansi dengan jurnal ini yaitu **pertama**, penelitian Diah Irmawati (Tinjauan Yuridis Akta Notaris Yang Isinya Diingkari Oleh Para Pihak) (Irmawati, 2019) : yang pada intinya berisi Akibat hukum bagi para pihak yang ingkar terhadap isi dari akta notaris yang telah dikeluarkan salinannya adalah para pihak dapat dikenakan pasal 264 dan 266 KUHP dengan ancaman hukuman 7 (tujuh) tahun penjara, karena memberikan dan memasukkan keterangan palsu di dalam akta otentik dan kedudukan hukum menjadi batal di hukum. Perbedaan dengan penelitian daripada penulis adalah penulis lebih menitikberatkan akibat hukum dan penyelesaian terhadap sertifikat hak atas tanah yang terbit setelah adanya akta cacat hukum. **Kedua**, Penelitian Ida Ayu, Made Subawa, dan Gde Made (Pengesahan Akta Notaris Bagi Penghadp yang Mengalami Cacat Fisik), (Susanto, 2014) *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Vol. 1, (No.1),2016*: yang isinya adalah penghadap yang memiliki kondisi cacat dapat melakukan otentifikasi terhadap notaris dengan syarat akta yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1868 KUHPerdara tentang

akta autentik (Susanto, 2014). Perbedaannya adalah penulis mengedepankan akibat hukum terhadap akta yang cacat hukum dan sertifikat hak atas tanah yang terbit setelah adanya pengesahan akta **Ketiga**, Penelitian Bronto Susanto, (Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 20, 2014: yang isinya sertifikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Bahwa pemegang sertifikat hak atas tanah dijamin kepastian hukum bagi pemiliknya atau “kuat” sepanjang: 1) diterbitkan atas nama yang berhak, 2) hak atas tanahnya diperoleh dengan itikad baik, 3) dikuasai secara fisik, dan 4) tidak ada yang membuktikan sebaliknya (Susanto, 2014). Perbedaannya adalah penulis dalam hal ini melihat akibat hukumnyadari sertifikat yang terbit berdasarkan akta cacat hukum dan penyelesaiannya (Susanto, 2014).

## **B. Pembahasan**

### **1. Akibat Hukum Terhadap Akta Cacat Hukum**

#### **1.1 Tinjauan Hak Atas Tanah**

Secara yuridis pengertian tanah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi sebagai berikut : *“Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta berada di bawah air”*. (Undang-Undang Republik Indonesian Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960) Sedangkan dalam penjelasan Pasal 1 ayat (4) UUPA tersebut diatas, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Sedangkan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya.

Berdasarkan *International Journal On Human Rights* yang ditulis oleh Jeremie Gilbert, menerangkan bahwa (Gilbert, 2013):

*“In turn, this has created several land rights movements claiming the recognition and affirmation of the fundamental right to lands. The claim that land rights are human rights has been a common denominator to movements based in India, South Africa, Brazil, Mexico, Malaysia, Indonesia, the Philippines, and many other countries throughout the world. For these land rights movements, the articulation of a right to land is perceived as a way to push for the protection and the promotion of a key social issue: the recognition that local people do have a right to use, own and control the developments undertaken on their own lands. Land rights are not only directly impacting individual property rights, but are also at the heart of social justice.”*

Sejalan dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut, Jeremie Gilbert berpendapat masyarakat lokal memiliki hak untuk menggunakan, memiliki hak untuk menggunakan, memiliki di tanah mereka sendiri. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pihak-pihak yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut (Santoso, 2017)

- a. Perseorangan yang berasal dari warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- b. Beberapa orang secara bersama-sama, yaitu: (i) Beberapa orang secara bersama-sama yang mempunyai hubungan darah yaitu hak atas tanah yang dipunyai oleh ahli waris yang jumlah orangnya lebih dari satu orang; (ii) Beberapa orang secara bersama-sama yang tidak mempunyai hubungan darah yaitu hak atas tanah yang dipunyai oleh seluruh pemilik satuan rumah susun;
- c. Badan-badan hukum, yaitu: Badan hukum publik; Badan hukum privat; Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Kewenangan pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya ditetapkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu (Santoso, 2017). a) Wewenang umum: Menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Pemegang hak atas tanah berhak menggunakan dengan memperhatikan ketentuan yang sudah diatur. b) Wewenang khusus: Pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan.

Dalam rangka memberi kepastian hukum bagi setiap warga Negara yang memiliki hak atas tanah, sudah seharusnya pemegang hak atas tanah mendaftarkan terlebih dahulu kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka (1) adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan

teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak nya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.(Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

## 1.2 Tinjauan Akta Autentik

Menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian akta adalah, suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai/pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.) Akta autentik juga diatur di dalam Pasal 165 HIR yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 Rbg:

“Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”(Herzien Inlandsch Reglement (HIR), n.d.)

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, dapat kita ketahui bahwa suatu akta baru dapat dikatakan autentik bila mengandung 3 unsur utama, yaitu: (1) Jika akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; (2) Jika akta dibuat oleh atau dihadapan pegawai/pejabat umum; dan (3) Jika pegawai/pejabat umum itu berkuasa/berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat (Soerodjo, 2003). Menurut Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) No 30 Tahun 2004 memberikan ketentuan mengenai tugas notaris, yaitu sebagai berikut:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.

Bunyi Pasal 1 UUJN dapatlah disimpulkan bahwa notaris berkewajiban mengkonstantir maksud dari para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut kemudian dituangkan dalam akta notaris (Adjie, 2008).

Peran notaris disini adalah menjamin mengenai maksud dan tujuan dari para pihak yang akan dituangkan kehendaknya di dalam akta tersebut. Notaris dalam profesinya, sesungguhnya merupakan institusi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan

mempunyai fakta autentik. Alat pembuktian itu tidak semata-mata tergantung pada hukum materiil yang kita pakai untuk diterapkan kepada kita, karena yang penting ialah bahwa alat pembuktian itu dapat membuktikan dengan sah dan kuat tentang suatu peristiwa hukum, sehingga menimbulkan lebih banyak kepastian hukum. Disinilah letak arti pentingnya dari profesi notaris, bahwa notaris berdasarkan undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta autentik itu dianggap benar.

Bentuk dan Jenis Akta Notaris sendiri terbagi menjadi 2 bentuk yaitu (Tri Jata Ayu, 2017): 1) Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijakten*): Yaitu akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris. Misalnya akta berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatat budel, dan lain-lain, dan 2) Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta partij (*partij akten*): Yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap ke notaris, misalnya perjanjian kredit, dan sebagainya. Notaris hanya menuangkan maksud dan tujuan para pihak ke dalam akta.

Kekuatan Pembuktian Akta Notaris berfungsi sebagai alat bukti oleh karenanya Akta Notaris sebagai alat bukti mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu (Arkiang & T, Y, 2011): a) Kekuatan pembuktian lahiriah atau diri (*Uitwendige Bewijskracht*) Akta Notaris sebagai akta autentik dengan sendirinya mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta autentik. b) Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*). Kekuatan pembuktian formil artinya Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa apa yang dinyatakan dan tercantum dalam akta tersebut merupakan kebenaran yang merupakan uraian kehendak para pihak yang membuatnya. c) Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*). Kekuatan pembuktian material berarti bahwa isi dari akta itu dapat membuktikan keberadaannya sebagai hal yang benar dan mengikat terhadap pihak-pihak yang terlibat baik yang membuat atau menyuruh membuat akta tersebut sebagai bukti terhadap dirinya .

Terdegradasinya kekuatan pembuktian dari akta autentik menjadi akta dibawah tangan yang tercantum dalam pasal 1869 KUHPerdara apabila salah satu faktor atau beberapa faktor diatas terjadi dan untuk memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta bawah tangan, akta tersebut harus di tandatangani oleh para pihak, Selain itu penyebab terdegradasinya kekuatan pembuktian akta juga bisa disebabkan oleh kesalahan yang diperbuat oleh notaris sendiri. Profesi notaris pada dasarnya dibekali dengan pengetahuan akan hukum, akan tetapi tidak terlepas juga dari segala kekurangan manusia yang terkadang lalai dalam menjalankan tugasnya sehingga dalam membuat akta, dapat

menyebabkan cacat hukum baik secara formil maupun materil terhadap akta yang dibuat. (Pamantow & Vivien, 2018)

Adapun syarat-syarat formil dan materil dalam pembuatan akta autentik adalah sebagai berikut (Purwaningsih & Endang, 2015):

NO.	SYARAT FORMIL	SYARAT MATERIL
1	Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang	Berisi keterangan kesepakatan para pihak
2	Dihadiri oleh para pihak	Isi keterangan mengenai perbuatan hukum
3	Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat	Pembuatan akta sengaja dibuat untuk pembuktian
4	Dihadiri oleh dua orang saksi	
5	Menyebut identitas notaris, penghadap, dan para saksi	
6	Menyebut tempat, dan waktu pembuatan akta	
7	Notaris membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi-saksi	
8	Ditandatangani semua pihak	
9	Penegasan pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada bagan penutup akta	
10	Kedudukan notaris di daerah kabupaten atau kota	

Akibat hukum dari suatu akta yang memiliki kesalahan materil pada prinsipnya akta tersebut dapat didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan, dapat batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau non existent, yaitu mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum dan tidak mengikat sama sekali. Titik perbedaannya pada waktu berlakunya kebatalan tersebut yaitu (Budiono, 2007): (1) Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*), dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, (2) Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut, (3) Non existent, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau non existent yang disebabkan tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur, atau semua

unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi non existent secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan namun dalam praktek tetap diperlukan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan implikasinya sama dengan batal demi hukum.

## **2. Akibat Hukum dan Penyelesaian Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah berdasar Akta Cacat Hukum**

### **2.1 Tinjauan umum tentang sertifikat**

Pengertian Sertifikat menurut pasal 32 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dari pengertian tersebut, kita juga dapat melihat jenis kepemilikan terhadap tanah yang diharuskan bersertifikat diantaranya: 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) ; 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) ; 3) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) ; 4) Sertifikat Hak Pakai (SHP) ; 5) Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL) ; 6) Sertifikat Satuan Hak Rumah Susun (SSHRS) ; 6) Sertifikat Hak Sewa (SEWA). (M Syah, 2019).

Sebelum sertifikat tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka pemilik hak atas tanah wajib melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu dengan tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah. Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah antara lain (Tehupeiory, 2012): (1) Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak), (2) Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak); dan (3) Kepastian hukum mengenai haknya

Berdasarkan jurnal internasional yang ditulis oleh Hongping Lian, Youbin Yu, disampaikan juga bahwa (Lian, Youbin, & Yu, 2016):

*“Land registration system refers to the systems that national statutory registration organ record the property right and the variations of land holders in special booklets according to the provisions of relevant laws and certain procedures to protect the rights of the land holders and the facilitate the land management.”*

Hongping Lian, dan Youbin Yu dalam hal ini setuju bahwa sistem registrasi pertanahan mengacu pada sistem yang dicatat oleh badan registrasi nasional hak milik dan variasi pemegang tanah dalam buklet khusus sesuai dengan ketentuan undang-undang yang relevan dan prosedur tertentu untuk melindungi dan menjamin hak-hak pemegang lahan dan memfasilitasi pengelolaan lahan.

Untuk mempermudah setiap warga Negara Indonesia untuk melakukan pendaftaran atas tanah, pemerintah menetapkan asas-asas yang mudah dipahami dan sebagai acuan masyarakat di dalam melakukan proses pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan: (1) **asas sederhana**, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah; (2) **aman**, dimaksudkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah itu sendiri; (3) **terjangkau**, dimaksudkan untuk mempermudah menjangkau pihak-pihak yang memerlukan informasi; (4) **mutakhir**, dimaksudkan data yang tersimpan di kantor pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan; dan (5) **terbuka**, dimaksudkan untuk memberi info kepada masyarakat agar memperoleh keterangan yang benar” (J. Sembiring, 2010).

Pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas dimaksudkan bahwa data-data tanah yang terdapat pada kantor pertanahan terbuka untuk umum dan penyelenggaraan pendaftaran tanah harus diketahui oleh umum, artinya data-data yang diperoleh atau dikumpulkan untuk kepentingan pendaftaran tanah harus diumumkan terlebih dahulu sebelum dibukukan dalam daftar-daftar yang disediakan untuk di kantor pertanahan. Asas spesialisitas dimaksudkan bahwa untuk dapat menjamin kepastian hukum terhadap tanah yang akan di daftar, maka data-data tanah baik data fisik maupun data yuridis harus diuraikan secara jelas. (Ismail, 2011).

Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), melalui Pasal 19 mengandung amanat bahwa sertifikat hak atas tanah yang keluar nantinya merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah. (Sumarja, 2012). Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian. (Putri & Agnisya, & Gunarto, 2018)

Berdasarkan penjelasan penulis pada point 1 di atas, dimana akibat hukum dari akta autentik Notaris yang cacat hukum dalam pembuatannya ialah akta tersebut kehilangan keotentikannya, dan hal ini dimungkinkan dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari pengadilan yang memeriksa, dan para pihak harus tunduk pada putusan tersebut. Penyelesaian terhadap hal yang demikian dengan cara melihat dan menghukum pihak yang menyebabkan akta tersebut cacat hukum

dan kehilangan keotentisitasannya, apabila dikarenakan tindakan notaris, maka terhadap kerugian yang dialami para pihak dapat menuntut ganti rugi terhadap notaris yang bersangkutan, namun apabila disebabkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, maka kepada pihak-pihak itulah dibebankan tanggung jawab atas kerugian yang dialami.

Perihal akta cacat hukum tersebut batal demi hukum, maka sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kepada pemegang hak, maka sertifikat tersebut batal demi hukum juga. Penyelesaian yang dapat dilakukan adalah melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999:(Peraturan Menteri Negara Agraria KBPN No. 9 Tahun 1999, 1999) 1) Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administratif, disebabkan oleh: (i) kesalahan prosedur, (ii) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, (iii) kesalahan subyek hak, (iv) kesalahan objek hak, (v) kesalahan jenis hak, (vi) kesalahan perhitungan luas, (vii) terdapat tumpang tindih hak atas tanah, (viii) data yuridis atau data fisik tidak benar, atau (ix) kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.2) Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena putusan pengadilan yang sudah memperoleh ketetapan hukum tetap, artinya: “pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan”. Sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan, karena sangat dipengaruhi oleh sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut PP No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif, artinya: “surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” (Susanto, 2014).

### C. Simpulan

Akibat hukum dari suatu akta yang memiliki kesalahan materil maupun formil sehingga menyebabkan cacat hukum, pada prinsipnya akta tersebut dapat didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan, dapat batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent, yaitu mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum.

Perihal akta cacat hukum tersebut batal demi hukum, maka sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kepada pemegang hak, maka sertifikat tersebut batal demi hukum juga. Penyelesaian yang dapat dilakukan adalah melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999: 1) Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administratif, 2) Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena putusan pengadilan yang sudah memperoleh ketetapan hukum tetap, artinya: “pembatalan hak atas

tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Adjie, Habib. (2008). *Hukum Notariat di Indonesia - Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Asshiddiqie, J., & Safaat, A. (2006). *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.
- Sumarja, FX. (2012). *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*. Bandar Lampung: Indepth Publishing.
- Budionom, Herlien. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ismail, Ilyas. (2011). *Konsepsi Hak Garap Atas Tanah*. Bandung: Citapustaka Media Perintis.
- Sembiring, Jimmy. (2010). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- iskandarsyah, Mudakkir. (2019). *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Penerbit Bhuana Ilmu Populer.
- Santoso, Urip. (2017a). *Hak Atas Tanah , Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana.
- Santoso, Urip. (2017b). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana.
- Soekanto, Soerjano. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Pers.
- Soerodjo, Irawan. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Tehupeiory. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bogor: Raih Asa Sukses.

### JURNAL

- Arkiang, & T, Y, S. (2011). Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana. *Keadilan Progresif*, 2, 196–208.
- Susanto, Bromo. (2014). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmu Hukum*, 10, 176–182.
- Gilbert, J. (2013). The case for a Spesific Right to Land. *International Journal on Human Rights*, 10, 115–127.
- Irmawati, Diah. (2019). *Tinjauan Yuridis Akta Notaris Yang Isinya Diingkari Oleh Para Pihak*, 3,

193–206.

Lian, H., Youbin, & Yu. (2016). Reference of Land Registration System from Countries in Asia Pasific Region : Comparison of the United States, Canada, Rusia, South Korea, Japan, dan Australia. *Journal of Business and Management*, 18, 31–40.

Pamantow, & Vivien. (2018). Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPERDATA. *Lex Privatum*, 6, 1–9.

Purwaningsih, & Endang. (2015). Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris Di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya. *Mimbar Hukum*, 27, 1–15.

Putri, Agnisya, C., & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*, 5, 1–8.

Susanto. (1997). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmu Hukum*, 10, 76–82.

Susanto. (2014). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmu Hukum*, 10, 76–82.

## PERATURAN

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

*Herzian Inlandsch Reglement (HIR).*

*Peraturan Menteri Negara Agraria KBPN No. 9 Tahun 1999.* , (1999).

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* , (1997).

*Undang-Undang Republik Indonesian Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* , (1960).

## SUMBER ONLINE

Tri Jata Ayu. (2017). Perbedaan Akta yang dibuat oleh Notaris dengan Akta yang Dibuat Dihadapan Notaris. Retrieved from [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)