

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada masa kolonial Belanda di Indonesia, konflik agraria memiliki beragam akar permasalahan. Meningkatnya jumlah perkebunan-perkebunan besar tumbuh setelah adanya penerapan Undang-Undang Agraria tahun 1870 (*Agrarische Wet 1870*) yang pada saat itu menimbulkan sejumlah sengketa agraria di sepanjang masa pemerintahan kolonial Belanda. Masyarakat didorong untuk mengolah lahan perkebunan yang ditinggalkan oleh para pengusaha asing dan menanaminya untuk persediaan perang pada saat itu, kemudian dengan izin dan dorongan dari pemerintah Jepang menciptakan keyakinan di kalangan masyarakat Indonesia bahwa mereka telah merebut kembali wilayah lama mereka.¹

Setelah deklarasi kemerdekaan dan selama revolusi berlangsung, rakyat terus bekerja di perkebunan sebagai bagian dari *grand design* yang dimaksudkan untuk melaksanakan reforma agraria dengan tujuan dapat mendistribusikan tanah perkebunan kepada para pekerja dan sebagian dikuasai oleh negara. Namun, hasil Konferensi Meja Bundar (KMB) tidak sesuai dengan harapan rakyat Indonesia, KMB menghasilkan kebijakan yang mengharuskan pengembalian aset-aset Belanda sebagai pengakuan kedaulatan

¹ Gunawan Wiradi, *Seluk Beluk Masalah Agraria: Reforma Agraria Dan Penelitian Agraria*, ed. by Moh. Shohibuddin (Yogyakarta: STPN Press, 2009) <https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=IizCFIUx3Z8C&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+reforma+agraria&ots=-MH7X7xQAH&sig=B5k5haNZ3uzLHG4V0rb18KPDCG8&redir_esc=y#v=onepage&q=buku+reforma+agraria&f=false>.

Indonesia. Oleh karena itu, semua perkebunan yang ditanami oleh orang Indonesia dikembalikan kepada pemiliknya yang sah, yaitu pengusaha asing dan rakyat Indonesia tidak mendapatkan imbalan sama sekali.²

Hingga pada akhirnya Indonesia secara sepihak membatalkan perjanjian KMB pada tahun 1957 karena pada saat Belanda menunda penyelesaian Irian Barat menjadikan kesempatan Indonesia memperoleh kembali haknya. Kemudian pada tahun 1961, Indonesia mulai melaksanakan *land reform* berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA). Kejadian diatas tersebut akhirnya menjadi cerita tentang sejarah agraria Indonesia hingga saat ini. Dapat disimpulkan bahwa kesengsaraan bangsa Indonesia oleh adanya penanaman modal asing berupa perkebunan pada masa penjajahan, menjadikan pembelajaran bangsa Indonesia untuk dapat menyelesaikan konflik agraria melalui reforma agraria.³

Menurut Budi Harsono, tujuan dari program *land reform* di Indonesia adalah:⁴

1. Untuk mencapai keadilan sosial dengan secara revolusioner mengubah seluruh struktur pertanahan dan mengalokasikan tanah yang menjadi tumpuan hidup para petani dengan cara yang adil, dengan pengertian bahwa hasilnya juga akan didistribusikan secara adil;
2. Mempraktekkan gagasan bahwa tanah harus digunakan untuk budidaya sehingga tidak digunakan untuk pemerasan atau spekulasi;

² Wiradi.

³ Wiradi.

⁴ Dkk Utama, Arya Made I, 'Diktat Hukum Agraria Nasional', 2017, 200.

3. Memperluas dan memperkuat hak setiap warga negara Indonesia untuk memiliki tanah, karena hal ini memiliki tujuan sosial untuk laki-laki dan perempuan. Pengakuan dan pembelaan terhadap hak-hak privat atau hak milik, sebagai hak individu yang paling kuat dan dapat diwariskan dengan tujuan sosial;
4. Penghapusan sistem tuan tanah, kepemilikan, dan penguasaan lahan yang luas dan tidak terbatas dengan batas minimum dan maksimum yang ditetapkan untuk setiap rumah tangga;
5. Untuk mencapai kesejahteraan yang adil dan merata, meningkatkan produksi nasional, dan mendorong penerapan pertanian insentif melalui koperasi, serta bentuk-bentuk gotong royong lainnya. Hal ini harus dilakukan bersamaan dengan sistem kredit khusus petani.

Definisi secara umum, agraria diartikan sebagai bumi, ruang angkasa, dan air, serta seluruh kekayaan alam di dalamnya, oleh karena itu agraria dapat diartikan sebagai ruang yang isinya merupakan sumber daya alam yang memiliki batas fisik maupun imajiner. Batas wilayah objek agraria sebagai identitas sosiologis dan ekonomis sebagai contohnya batas pemukiman masyarakat tertentu yang menggambarkan identitas sosiologis pada daerah tersebut, sedangkan identitas ekonomis dapat dilihat melalui batas tanah yang dikuasai atau dimiliki setiap individu, sehingga pengertian agraria tidak terbatas mengenai istilah "ruang" atau "agraria" akan tetapi mengacu pada aspek-aspek nyata dan tidak nyata dari hak suatu pihak untuk memasuki,

menguasai, menggunakan, dan mengklaim suatu wilayah yang menjadi wilayahnya (*domein*), dan sering kali mengacu pada satu jenis otoritas.

Hak-hak warga Indonesia yang termuat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD NRI 1945) diperlukan untuk menghasilkan reforma agraria yang menjunjung tinggi nilai Pancasila dan berdasarkan UUPA. Pasal 3 UUD NRI 1945 dikatakan dalam kalimat “hak menguasai negara”. Berdasarkan UUPA hak-hak bangsa termuat dalam Pasal 1 Ayat 1, 2, dan 3 yang memiliki makna seluruh tanah air, ruang angkasa, dan sumber daya alam yang termasuk di dalamnya adalah milik bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan negara. Pada pasal tersebut mengisyaratkan bahwa rakyat Indonesia memiliki hak atas penguasaan atas kekayaan alam yang dilaksanakan sesuai aspek publik.⁵

Oleh karena untuk menghindari konflik agraria yang bertujuan untuk menjaga kemakmuran masyarakat Indonesia, Pemerintah melalui kebijakannya menetapkan "reforma agraria", yang didefinisikan oleh Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2021 sebagai proses berkesinambungan yang melibatkan pengaturan ulang kepemilikan, penggunaan, dan pendayagunaan sumber-sumber agraria, yang dimanifestasikan guna melahirkan keadilan, kemakmuran, dan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2021 memberikan mandat kepada Presiden dan

⁵ Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Di Indonesia*, ed. by Maya Sari (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021) <https://books.google.co.id/books?id=VeY_EAAAQBAJ&dq=reforma+agraria+indonesia&lr=&hl=id&source=gbs_navlinks_s>.

Dewan Perwakilan Rakyat yaitu menyelesaikan konflik-konflik yang terjadi saat ini yang berhubungan dengan sumber daya agraria dan mengantisipasi konflik-konflik yang akan terjadi di masa depan untuk menjamin penerapan penegakan hukum berdasarkan nilai-nilai yang tercantum dalam Pasal 4 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2021.⁶ Hal ini sesuai dengan Indonesia yang merupakan negara hukum (*Rechtstaat*), sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hukum merupakan ujung tombak kehidupan berbangsa dan bernegara, mengatur hajat hidup orang banyak (ekonomi, politik, kesehatan, pangan, dan lain sebagainya), dan akan selalu menjadi alat menyelesaikan perselisihan bagi para pihak yang berperkara dan bersengketa yang sedang terlibat dalam masalah hukum.⁷

Bertambahnya populasi warga negara Indonesia hingga saat ini, seiring juga bertambahnya permasalahan yang terjadi di negara kita. Menurut data dari *World Population Review* jumlah penduduk yang mencapai 279 juta pada tahun ini menjadikan Indonesia berada di urutan nomor 4 negara dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia.⁸ Permasalahan tentang banyaknya jumlah penduduk di negara kita menjadi salah satu latar belakang juga

⁶ R Deden Dani Saleh and others, 'Kebijakan Penyelesaian Konflik Agraria Kontemporer', in *Kebijakan, Konflik, Dan Perjuangan Agraria Indonesia Awal Abad 21*, ed. by Ahmad Nashih Luthfi (Yogyakarta: Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, 2012), p. 125 <http://repository.stpn.ac.id/238/1/Monografi_sistematis_124-153.pdf>.

⁷ Nizam Zakka Arrizal, 'Perlindungan Hukum Sebagai Instrumen Penjaga Muruah Bangsa Indonesia', *Prosiding Seminar Nasional Unhamzah*, 2020, 65–77.

⁸ 'Populasi Indonesia 2024', 2024, p. 1 <https://worldpopulationreview.com.translate.google/countries/indonesia-population?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=id&_x_tr_hl=id&_x_tr_pto=tc&_x_tr_hist=true> [accessed 27 March 2024].

munculnya konflik agraria. Konflik agraria merupakan permasalahan atau pertikaian mengenai obyek agraria, yang sering terjadi yaitu sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah mereka. Karena ada hubungan yang kuat antara manusia dan tanah, dan Indonesia memiliki wilayah tanah yang luas, maka diperlukan hukum khusus untuk mengatur hubungan ini. Hal ini dikarenakan adanya masalah-masalah yang mengarah pada konflik antara tanah dan manusia.⁹

Penjelasan lebih lanjut tentang permasalahan agraria dapat dilihat pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pada Pasal 1 angka 1, 2, 3, dan 4 disebutkan bahwa:

1. Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut kasus merupakan sengketa, konflik, atau permasalahan tanah yang diperuntukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya guna memperoleh tindak lanjut dan resolusi yang sesuai dengan aturan hukum dan peraturan perundang-undangan;
2. Sengketa Pertanahan untuk selanjutnya disebut sengketa merupakan perselisihan tanah antara orang dengan orang, badan hukum, atau organisasi yang tidak memiliki pengarus luas;

⁹ Bintang Ulya Kharisma, 'Ownership Rights Transfer of Official Residence Land', *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, 4.1 (2020), 19 <<https://doi.org/10.24269/ls.v4i1.2591>>.

3. Konflik Pertanahan untuk selanjutnya disebut konflik merupakan perselisihan tanah antara orang dengan orang, kelompok, kelompok, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang memiliki kecenderungan atau pengaruh yang luas;
4. Perkara Pertanahan untuk selanjutnya disebut Perkara merupakan perselisihan tanah yang penanganan dan penanggulangannya melalui pengadilan.

Sengketa pertanahan tidak mudah diselesaikan. Hal ini terjadi ketika kita menyadari bahwa memiliki wewenang atas tanah melibatkan lebih dari sekedar memiliki kendali fisik atas sesuatu yang terlihat dengan mata telanjang, tetapi juga melibatkan persepsi masyarakat bahwa tanah tersebut memiliki makna magis dan keagamaan yang signifikan.¹⁰ Selain nilai ekonomi, masyarakat yang masih percaya bahwa tanah memiliki nilai sakral yaitu tanah sebagai tempat kelahiran, pemakaman orang tua, dan ekspresi harga diri yang dirasakan ketika mampu menguasai tanah, berbanding terbalik jika dilihat dari segi ekonomis, masyarakat akan menjadi satu-satunya pihak yang terkena dampak masuknya kebutuhan investasi tanah oleh investor. Singkatnya, tanah mempunyai nilai yang sangat besar.

Konflik agraria, atau lebih spesifiknya sebagai konflik struktural yang diakibatkan oleh suatu kebijakan atau keputusan resmi yang melibatkan suatu instansi Pemerintah atau korporasi dan sekelompok orang, telah berlangsung di Indonesia sejak masa Orde Baru hingga pasca reformasi dan masih

¹⁰ Mukmin Zakie, 'Konflik Agraria Yang Tak Pernah Reda', *Jurnal Ilmiah Hukum LEGALITY*, 24.1 (2017), 40 <<https://doi.org/10.22219/jihl.v24i1.4256>>.

berlanjut hingga saat ini. Konflik ini berdampak luas dan bersifat lintas sektoral dan tidak mudah mengatasi permasalahannya secara kompleks. Investor yang mencari kemudahan dalam menjalankan bisnis atau *ease of doing business* tentu mempertimbangkan konflik yang terjadi berkelanjutan saat ini.¹¹

Letusan konflik sebanyak 241 kali yang berasal dari sengketa agraria di Indonesia pada tahun 2023 mengakibatkan perampasan 638.188 hektar lahan pertanian, wilayah adat, wilayah perikanan, dan kota dari 135.608 kepala keluarga. 608 aktivis hak atas tanah telah dikorbankan dalam 110 letusan konflik akibat strategi perlawanan yang digunakan di zona konflik agraria. Enam negara Asia lainnya, termasuk Bangladesh, India, Kamboja, Filipina, dan Nepal, mempunyai peringkat lebih rendah dari negara Indonesia dalam konflik agraria.¹²

Saat ini besarnya jumlah pengaduan masyarakat terkait konflik pertanahan yang diterima Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) sepanjang tahun lalu juga sejalan dengan tingginya tingkat konflik agraria Indonesia di enam negara tersebut. Atnike Sigiuro, Ketua Komnas HAM, menyatakan adanya kekhawatiran khusus atas kecenderungan meningkatnya perselisihan di pedesaan. Permasalahan agraria akan menjadi

¹¹ Maria SW Sumardjono, *Agenda Yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan*, ed. by Fajri M. Muhammadiyah and Abimanyu Farras (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2020).

¹² Benni Wijaya, 'Konflik Agraria Di Indonesia Tertinggi Dari Enam Negara Asia', *Konsorium Pembaruan Agraria*, 2024, p. 1 <<https://www.kpa.or.id/2024/02/27/konflik-agraria-di-indonesia-tertinggi-dari-enam-negara-asia/>> [accessed 1 April 2024].

masalah yang paling banyak masyarakat konsultasikan pada tahun mendatang.¹³

Terkait pemangku kepentingan, pihak yang paling mungkin memicu konflik agraria adalah penguasa yaitu sebanyak (15%), perusahaan sebanyak (36%), dan Pemerintah sebanyak (29%). Sumber konflik agraria kedua yang paling umum adalah inisiatif pembangunan dan program Pemerintah, yang mencakup infrastruktur publik seperti pelabuhan, bandara, jembatan, dan jalan raya. Dari 178 konflik yang terjadi akibat inisiatif Pemerintah, Indonesia bertanggung jawab atas 90% konflik tersebut. Termasuk letusan Ibu Kota Nusantara (IKN) yang juga memberikan wilayah terluas.¹⁴

Dilihat dari sisi positifnya, pembangunan bidang agraria merupakan salah satu tujuan target global mewujudkan SDGs (*Sustainable Development Goals*). SDGs adalah komitmen global dan nasional untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, yang terdiri dari 17 tujuan dan target global untuk tahun 2030, yang diadopsi oleh negara-negara kaya dan berkembang di Majelis Umum PBB pada bulan September 2015. Tujuan tersebut yaitu:

1. Tanpa Kemiskinan;
2. Tanpa Kelaparan;
3. Kehidupan Sehat dan Sejahtera;
4. Pendidikan Berkualitas;
5. Kesetaraan Gender;
6. Air Bersih dan Sanitasi Layak;

¹³ Wijaya.

¹⁴ Wijaya.

7. Energi Bersih dan Terjangkau;
8. Pekerjaan Layak dan Pertumbuhan Ekonomi;
9. Industri, Inovasi dan Infrastruktur;
10. Berkurangnya Kesenjangan;
11. Kota dan Permukiman yang Berkelanjutan;
12. Konsumsi dan Produksi yang Bertanggung Jawab;
13. Penanganan Perubahan Iklim;
14. Ekosistem Lautan;
15. Ekosistem Daratan;
16. Perdamaian, Keadilan dan Kelembagaan yang Tangguh;
17. Kemitraan untuk Mencapai Tujuan.¹⁵

Komitmen Indonesia untuk mencapai SDGs ditunjukkan dengan ditandatanganinya Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan,” selanjutnya disebut Perpres Nomor 59 Tahun 2017, yang juga dikawal oleh Koalisi Masyarakat Sipil pada saat perumusannya.¹⁶ Pada intinya, pembangunan bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Pembangunan ibarat dua sisi mata pisau, jika dilakukan secara efektif dan tepat, dengan fokus pada komponen-komponen vital yang menopang eksistensi manusia, maka pembangunan akan memberikan manfaat bagi masyarakat. Namun, jika

¹⁵ Bappenas, ‘SDGs Knowledge Hub: Agenda 2030 Untuk Pembangunan Berkelanjutan’, *SDGs Indonesia* <<https://sdgs.bappenas.go.id/>>.

¹⁶ Rahmi Ayunda and others, ‘Kebijakan Kawasan Bebas Gelandangan Dan Pengemis Di Kota Batam: Suatu Kajian Hukum Perspektif SDGs’, *Jurnal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi*, 3.3 (2020), 295–305 <<https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/32876%0Ahttps://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/download/32876/17723>>.

pembangunan tidak dilakukan dengan benar, pembangunan dapat menjadi bumerang dan menghasilkan malapetaka di masyarakat. Oleh karena itu, pembangunan yang diproyeksikan haruslah bersifat berkelanjutan, dengan penekanan pada pengelolaan lingkungan. Tanah memainkan peran penting dalam pembangunan berkelanjutan, sebagaimana yang terkandung berdasarkan Pasal 14 UUPA, yang mewajibkan lembaga negara untuk menyusun rancangan umum penyediaan, alokasi, dan pemanfaatan tanah untuk beragam tujuan pembangunan.¹⁷

Pemerintah telah membuat kebijakan pendaftaran tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah untuk memperjelas hak milik bidang tanah. Kebijakan ini berdampak signifikan bagi pembangunan berkelanjutan, akan tetapi seiring perjalanannya masih terdapat permasalahan bidang pertanahan di negara Indonesia.

Salah satu konflik agraria yang sering terjadi hingga saat ini yaitu kepemilikan bidang tanah di wilayah kita yang menjadi problematika bagi masyarakat negara Indonesia. Kepemilikan bidang tanah ialah suatu urusan yang sangat hakiki yang buktinya harus dimiliki oleh setiap pemilik tanah secara fisik. Kepemilikan hak tanah ialah suatu hak yang melekat yang didapatkan oleh seorang, oleh karenanya masing-masing pemegang sertifikat tanah wajib diberikan kepastian dan perlindungan hukum atas tanahnya

¹⁷ Hesti Ratna Wulan Nur Habibah, Suharno Suharno, dan Slamet Muryono, 'Aspek Tata Guna Tanah Dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan Untuk Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan', *Tunas Agraria*, 2.1 (2019), 70–94 <<https://doi.org/10.31292/jta.v2i1.18>>.

berlandaskan hukum yang saat ini digunakan atau yang saat ini berlaku di negara kita.

Undang-Undang yang digunakan saat ini sebagai acuan menghadapi persoalan pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan negara membentuk Undang-Undang Pokok Agraria yaitu untuk menjamin warga negara mendapat kepastian hukum hak atas tanahnya. Berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa demi mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah oleh Pemerintah, dilakukan pendaftaran tanah pada seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bukti nyata kepastian bidang tanah seseorang yakni sertipikat tanah yang secara fisik diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN yang merupakan sebuah organisasi yang secara tegas dan berlandaskan hukum untuk mengelola kepentingan terkait tanah termasuk penerbitan sertipikat hak milik bidang tanah. Lembaga Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga yang memiliki wewenang dan tanggung jawab melaksanakan kewajiban pemerintah pada sektor pertanahan berdasarkan dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan penerbitan sertipikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional tentunya sebelum dilakukan penerbitan sertipikat hak milik, akan ada pengecekan berkas-berkas penunjang sebelum dilakukan penerbitan sertipikat

hak milik, penyesuaian berkas-berkas tersebut bertujuan untuk memastikan kebenaran data dan sebagai bukti yang dapat dipercayai yang menunjukkan keaslian kepemilikan tanah, tidak hanya itu jika tanah yang diperoleh melalui jual beli atau hibah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperlukan untuk membuktikan kepemilikan tanah untuk bisa mendaftarkan tanahnya guna penerbitan sertipikat hak milik bidang tanah.

Masyarakat awam seringkali kurang mengerti peraturan-peraturan yang wajib dipenuhi sebelum melaksanakan peralihan hak atas tanah, yang mereka lakukan biasanya seperti jual beli tanah dibawah tangan, peralihan tanah melalui jual beli yang tidak memiliki sertipikat, dan terkait jual beli yang berisiko menimbulkan sengketa tanah. Oleh karenanya kekuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut sangat penting, sehingga diwajibkan kepada setiap orang untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah meskipun objek tanahnya sudah bersertipikat atau belum bersertipikat.

Berdasarkan Pasal 1868 BW, akta otentik ialah suatu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang mana mempunyai kuasa yang diperlukan di tempat dibuatnya perjanjian atau akta itu, dan menurut cara berdasarkan ketentuan undang-undang. Apabila suatu akta dibuat oleh maupun di hadapan pejabat umum yang mempunyai kekuasaan dan menurut format yang sesuai undang-undang, maka dokumen akta itu dianggap otentik. Suatu akta otentik tidak dapat berlaku jika pejabat publik yang membuat dokumennya tidak sesuai

dengan aturan hukum. Notaris bukanlah satu-satunya pejabat yang mempunyai kekuasaan dan tanggung jawab akan pembuatan akta otentik, tetapi semua pejabat yang diberikan wewenang membuat akta otentik dapat melaksanakannya, seperti pejabat pada Kantor Urusan Agama, pejabat Catatan Sipil yang membuat akta perkawinan.¹⁸

Berdasarkan apa yang diutarakan dari para pihak kepada Notaris, akta otentik pada dasarnya berisi kebenaran formal. Namun, Notaris harus memastikan bahwa isi dari akta Notaris tersebut benar-benar dimengerti dan sependapat dengan kehendak para pihak. Hal ini dapat dilakukan dengan membacakan akta Notaris dengan suara lantang guna menjelaskan kandungannya dan dengan memberikan para pihak yang menandatangani keleluasaan terhadap informasi, seperti aturan hukum yang terkait. Sehingga, para pihak leluasa untuk memutuskan apakah akan menerima atau tidak menerima ketentuan-ketentuan dalam akta Notaris tersebut sebelum menandatanganinya.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mana telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN) mengatur tentang kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris merupakan pejabat umum yang diberi wewenang guna membuat akta yang sah dan kewenangan lainnya yang mana dimaksud di undang-undang tersebut dan peraturan perundang-undangan lainnya.

¹⁸ Willa Wahyuni, 'Akta Autentik Dan Akta Di Bawah Tangan', *Hukum Online*, 2022, pp. 1–2 <<https://www.hukumonline.com/berita/a/akta-autentik-dan-akta-di-bawah-tangan-lt63a2eaabaf2db/>> [accessed 15 April 2024].

Pasal 15 Ayat (1) UUJN menjelaskan kewenangan Notaris. Disebutkan seorang Notaris dalam jabatannya memiliki wewenang keperluan pembuatan akta otentik termasuk seluruh perjanjian, penetapan, dan perbuatan yang wajib berdasarkan undang-undang dan/atau yang diharapkan oleh para pihak yang terlibat untuk diujarkan pada akta otentik. Selain itu, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, mengizinkan Notaris untuk menyimpan akta, memberikan salinan dan kutipan akta, dan lain-lain, selama pembuatan akta tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditentukan oleh undang-undang.

Akta Notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut tata cara serta bentuk yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 Angka 7 UUJN. Secara tata bahasa, akta diartikan sebagai surat bukti yang memuat Pernyataan (informasi, pengakuan, keputusan, dan lainnya) mengenai suatu peristiwa hukum yang dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diresmikan oleh pejabat yang berwenang, dan diizinkan olehnya. Definisi ini terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia.¹⁹ Sekarang jelaslah peran, tanggung jawab, dan wewenang seorang Notaris. Notaris diizinkan untuk membuat akta otentik dalam menjalankan pekerjaannya.

Akta Notaris selalu berhubungan dengan jual beli. Salah satu dari sekian banyak masalah dalam jual beli adalah praktik jual beli objek tanah yang

¹⁹ KBBI, 'Arti Kata Akta' <<https://kbbi.web.id/akta>> [accessed 15 April 2024].

tidak memiliki sertipikat, jenis transaksi ini biasanya digunakan atas dasar saling percaya antara pembeli dan penjual dan dikenal sebagai jual beli tanah di bawah tangan. Sering ditemukan problematika tanah masyarakat yang belum memiliki sertipikat seperti bukti kepemilikan yang biasanya berbentuk Letter C, selain itu tanah bekas peninggalan yang belum dilakukan pendataran oleh ahli waris, dan lain halnya.²⁰

Bedasarkan hal tersebut, Penulis akan memberikan contoh sebagaimana termuat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020. Ringkasan singkat dari isi Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020 yaitu pada tahun 1990 Penggugat 1 melakukan pembelian dan pembayaran tanah milik orang tua Penggugat 2 dan Penggugat 3 dan dibuktikan dengan kuitansi, lalu pada 2016 Penggugat 1 mengetahui informasi bahwa objek tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat 1, dan pada 2017 Penggugat 1 mengetahui bahwa objek tanah tersebut telah memiliki sertipikat tahun 2009 tertulis nama Tergugat 1, tanah tersebut diperoleh Tergugat 1 melalui jual beli dengan orang tua Tergugat 2, 3, 4, dan 5 dihadapan PPAT Camat Jawilan dan dibuktikan dengan akta jual beli, lalu Para Penggugat melakukan gugatan kepada Para Tergugat hingga diperoleh amar putusan tingkat pertama yang dimenangkan oleh Penggugat. Karena belum puas dengan putusan tingkat pertama, Tergugat mengajukan upaya hukum banding, dengan hasil amar memperkuat putusan pertama, karena masih tidak puas dengan putusan banding, Tergugat mengajukan upaya

²⁰ Wiwi Irmawati, Ayu Putriyanti, dan Anggita Doramia Lumbanraja, 'Keabsahan Akta Notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah', *Notarius*, 13.2 (2020), 238 <<https://doi.org/10.30742/perspektif.v22i3.628>>.

hukum kasasi, dan diperoleh putusan yang memenangkan Tergugat, Pihak Penggugat mengajukan upaya hukum peninjauan kembali dan amar putusan hakim menyatakan ditolak.

Oleh karena penulis tertarik dengan topik tersebut, penulis meneliti beberapa penelitian terdahulu yang membahas topik yang sama. Penulis menyebutkan ada beberapa temuan penelitian terdahulu baik yang dipublikasikan maupun tidak yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan pada bagian ini sehingga akan menunjukkan tingkat orisinalitas dan posisi penelitian yang akan dilakukan.

Penelitian yang dilakukan oleh Putra dkk,²¹ berjudul Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah pada objek tanah yang tidak memiliki sertipikat mempunyai dampak hukum yakni tidak terjadinya peralihan hak milik atas tanah dan menjadi tidak sah peralihan terkait serta tidak adanya jaminan kejelasan dan perlindungan hukum. Akibat hukum ini sangat dirasakan oleh si pembeli apabila bukti hak atas tanahnya diragukan keabsahannya sehingga pembeli tanah yang sudah menjadi pemilik tanah tidak bisa membuktikan kepemilikan tanahnya. Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu pada objek penelitian ini yang meneliti keabsahan akta notariil terhadap objek Letter C tanah.

²¹ I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana, dan Luh Putu Suryani, 'Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat', *Jurnal Analogi Hukum*, , 1.3 (2019), 372-76.

Penelitian yang dilakukan oleh Hartana dan Kadek Diah Karuni berjudul²² Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah yang haknya yang belum belum dilakukan pendataran atau tidak memiliki sertipikat, maka hal ini pastinya belum dapat mendaftarkan balik nama di Badan Pertanahan Nasional, hal tersebut karena di Badan Pertanahan Nasional atas objek tanah tersebut juga tidak terdapat buku tanahnya. Oleh karena itu, ketika akta jual beli telah dibuat, tahap pertama yang harus dilakukan adalah memohon pada Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan konversi hak atas tanah yang dijual tersebut dan dibuatkan sertipikatnya atas nama penjual terlebih dahulu, lalu setelah sertipikat tersebut keluar barulah dilakukan pendaftaran kembali untuk balik nama ke pembeli dengan menyertakan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu terdapat pada objek penelitian, penelitian penulis fokus pada keabsahan akta notariil.

Penelitian yang dilakkan oleh Ardiyansyah berjudul,²³ Tinjauan Yuridis Terhadap Status Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mana Hak Atas Tanahnya Belum Bersertipikat Dibuat Dihadapan Notaris, hasil penelitian menyimpulkan bahwa Bahwa seorang Notaris dapat membuat

²² Hartana dan Kadek Diah Karuni, 'Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10.3 (2022), 307–26.

²³ Ardiyansah Ardiyansah, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Status Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mana Hak Atas Tanahnya Belum Bersertifikat Dibuat Dihadapan Notaris', *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2.7 (2023), 1579–84 <<https://doi.org/10.58344/jmi.v2i7.317>>.

dokumen akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap hak milik atas tanah yang belum memiliki sertipikat selama para pihak yang menghadap dapat menunjukkan alas haknya berupa kuitansi, dokumen saksi dari kelurahan/desa, bukti surat hak waris dan bukti surat ukur dari Pihak Pertanahan (BPN). Agar Notaris dapat mengisi klausul tentang bukti kepemilikan sertipikat tanah dengan mengganti menggunakan bukti-bukti lain yang kuat tentang alas hak sesuai hukum dan peraturan yang berlaku. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu terdapat pada metode penelitiannya yaitu pada penelitian penulis, digunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan sumber data bahan hukum.

Penelitian yang dilakukan oleh Wiwi Irmawati dkk berjudul²⁴ Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris sebagai perjanjian pendahuluan yang menjadi dasar pengikatan para pihak dalam pengalihan hak. Walaupun bentuknya masih bersifat akta Notaris namun proses peralihan hak sudah memenuhi keabsahan hukum dan dapat melindungi pihak pembeli dari berbagai sengkata pertanahan. Wujud dokumen akta perjanjian pengikatan jual beli memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya dan menunjukkan adanya jaminan kepastian hukum. Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu terdapat pada objek penelitian yaitu penulis meneliti berkaitan dengan objek Letter C tanah.

²⁴ Irmawati, Putriyanti, and Lumbanraja.

Berdasarkan kajian penelitian terdahulu inilah penulis tertarik mengambil penelitian dengan tema Letter C. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi kajian baru yang menyempurnakan penelitian-penelitian sebelumnya. Dari keempat penelitian terdahulu diatas, dapat disimpulkan bahwa perbedaan penelitian penulis terdapat pada objek penelitian yaitu Letter C, sehingga penulis tertarik mengambil penelitian mengenai Analisis Keabsahan Akta Notariil Terhadap Objek Letter C Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020.)

B. Rumusan Masalah

Pokok permasalahan yang akan diuraikan dalam skripsi ini yaitu :

1. Bagaimana keabsahan akta notariil terhadap jual beli objek Letter C tanah?
2. Bagaimana pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 630 PK/Pdt/2020 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis keabsahan akta notariil jual beli dengan objek Letter C tanah
2. Untuk mengetahui pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 630 Pk/Pdt/2020 terkait jual beli objek Letter C tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis dalam skripsi ini yaitu untuk membagikan sumbangan pemikiran yang komprehensif dan penumbuhan pengetahuan terkait akta

notariil dan Letter C tanah khususnya di bidang Hukum Perdata tentang pertanahan

2. Kegunaan Praktis, untuk memerikan wawasan dan informasi hukum kepada khalayak akan bentuk kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah yang diperolehnya lewat jual beli tanah dengan objek Letter C.

E. Pertanggungjawaban Sistematika

Pertanggungjawaban sistematika ini akan dijelaskan keseluruhan dari penelitian yang terdiri dari beberapa bab dan sub bab yang akan penulis uraikan secara rinci berdasarkan topik yang penulis teliti. Sehingga penulisan skripsi ini terbagi atas 5 (lima) bab yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian bab awal dalam penulisan skripsi ini, mengemukakan tinjauan umum yang terdapat di dalam latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan pertanggungjawaban sistematika.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi uraian sistematis tentang berbagai keterangan yang dikumpulkan dari pustaka yang ada hubungannya dan menunjang penelitian yang penulis ambil, teori yang penulis uraikan yaitu :

1. Teori Kepastian Hukum
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum
3. Teori Perlindungan Hukum
4. Akta Otentik
5. Letter C Tanah

6. Jual Beli Tanah Belum Terdaftar

7. Putusan Pengadilan

Sedangkan dalam kerangka pemikiran penulis akan menggambarkan logika hukum untuk menjawab permasalahan penelitian. Kerangka pemikiran yang disajikan dalam bentuk bagan atau skema kemudian diberi penjelasan.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang jenis, sifat, pendekatan, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknis analisis data, dan jangka waktu penelitian yang penulis lakukan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas mengenai konsep/variabel dan hasil penelitian berdasar analisis data yang konsisten dan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian dengan topik Analisis Keabsahan Akta Notariil Terhadap Objek Letter C Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020).

BAB V PENUTUP

Pada bab ini menguraikan tentang simpulan dan saran. Simpulan merupakan uraian singkat dan jelas atas permasalahan yang telah ditelaah, sedangkan saran berisi masukan terkait solusi atas inti masalah yang diteliti.