

## **AKIBAT HUKUM AKTA PELEPASAN PALSU PADA KASUS RELOKASI PERLUASAN BANDARA JUANDA**

**Helen Camelia Cahyadi, Lailatul Maghfirah, Fardillah Rizkiansyah**  
**Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

***Abstract** : Land disputes are not a new thing that has happened in the long history of law enforcement in this country, often justice becomes overlapping which then ends at the court table, this article will also raise a case of land dispute namely the dispute over the expansion of Juanda airport, this dispute occurred on a 20-hectare plot of land located in Pranti Village, Sedati, Sidoarjo, whose parties are the East Java Pusat Koperasi Karyawan (Puskopkar) center as the land rights holder with PT Gala Bumi Perkasa (GBP), PT Dian Fortuna Erisindo (DFE) with PT Fortuna Harisindo Dian Tama (FHDT), this dispute occurred because of the alleged fake release certificate made by individuals claiming to be members of Puskopkar given to PT Gala Bumi Perkasa (GBP), PT Dian Fortuna Erisindo (DFE) with PT Fortuna Harisindo Dian Tama (FHDT) for that legal protection is needed.*

***Keywords** : Land Disputes, Release Deed, Legal Protection*

**Abstrak** : Sengketa pertanahan bukan hal baru yang terjadi dalam sejarah panjang penegakan hukum dinegara ini, sering kali keadilan menjadi hal yang tumpang tindih yang kemudian berakhir di meja pengadilan, tulisan ini juga akan mengangkat suatu kasus sengketa tanah yaitu sengketa relokasi perluasan bandara Juanda, sengketa ini terjadi diatas Lahan seluas 20 hektare yang berlokasi di Desa Pranti, Sedati, Sidoarjo, yang para pihaknya adalah pusat Koperasi Karyawan (Puskopkar) Jatim selaku pemegang hak atas lahan dengan PT Gala Bumi Perkasa (GBP), PT Dian Fortuna Erisindo (DFE) bersama PT Fortuna Harisindo Dian Tama (FHDT), sengketa ini terjadi karena diduga adanya akta pelepasan palsu yang dibuat oleh oknum yang mengaku sebagai anggota Puskopkar yang diberikan kepada PT Gala Bumi Perkasa (GBP), PT Dian Fortuna Erisindo (DFE) bersama PT Fortuna Harisindo Dian Tama (FHDT) untuk itu diperlukan adanya perlindungan hukum.

**Kata kunci:** Sengketa Tanah, Akta Pelepasan, Perlindungan Hukum



## PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia, sebab tanah adalah unsur utama yang dibutuhkan manusia untuk tetap dapat mempertahankan hidup, dalam rangka mewujudkan itu manusia juga membutuhkan manusia lainnya sehingga oleh karena dua hal tersebut maka lahirlah aturan hukum yang mengatur hubungan antara manusia dengan manusia serta hubungan antara manusia dengan tanah. Namun dalam pelaksanaannya beberapa aturan seringkali menemukan suatu kendala, misalkan kasus sengketa tanah yang akan dijadikan relokasi perluasan bandara juanda.

Lahan seluas 20 hektare berlokasi di Desa Pranti, Sedati, Sidoarjo merupakan lahan yang akan dijadikan objek relokasi perluasan bandara juanda saat ini menjadi objek sengketa antara pusat Koperasi Karyawan (Puskopkar) Jatim selaku pemegang hak atas lahan dengan PT Gala Bumi Perkasa (GBP), PT Dian Fortuna Erisindo (DFE) bersama PT Fortuna Harisindo Dian Tama (FHDT). Ketua Puskopkar Jatim, EC H Tri Harsono mengatakan, kasus sengketa lahan tersebut saat ini tengah dalam proses hukum, karena pihaknya telah mengajukan banding pasca

dikalalahkan pada Pengadilan Negeri (Sidoarjo) sebagaimana yang tertuang dalam putusan no. 171/Pdt.G/2013/PN.Sda.

Menurut Tri Harsono, dia kecewa meski masih dalam sengketa dan proses di pengadilan namun sudah ada aktivitas yakni pengurukan oleh PT Gala Bumi''. Sekedar diketahui,<sup>1</sup> Hal itu tertuang dalam surat persetujuan Gubernur no 143/6514/013/1994, 28 April 1994 lalu. Menindak lanjuti itu, Puskopkar Jatim menunjuk Kepala Bagian Divisi Perumahan, H Iskandar (alm) untuk membeli tanak kas desa yang saat ini menjadi objek sengketa untuk dijadikan lahan relokasi perluasan bandara Juanda. Untuk membiayai pembebasan tanah *ex* Tana Kas Desa (TKD) tersebut, Puskopkar Jatim mengajukan kredit no 102 tanggal 7 Maret 1996, pengajuan kredit tersebut disetujui BTN. Pada Maret 2005, H Iskandar sebagai penerima kuasa meninggal dunia dan pada Oktober 2005 H. A Rubai Suryo Hartono, selaku Ketua Puskopkar Jatim sebagai pemberi kuasa juga meninggal dunia, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1813 KUHPdata, maka surat kuasa tersebut telah berakhir dan semua

---

<sup>1</sup><http://kabarbisnis.com/read/2853768/mau-dijadikan-relokasi-bandara-juanda-lahan-puskopkar-jadi-rebutan>, diakses tanggal 2 Agustus.

aset serta surat berharga milik pemberi kuasa (Puskopkar Jatim) harus dikembalikan. Namun, aset milik Puskopkar Jatim itu diambil alih oleh Reny Susetiyo Wardani, anak kandung Iskandar (alm). Dalam upaya pengambilalihan itu, Reny menggunakan akta pelepasan nomor 15 dan 16 tanggal 24 Nopember 2004, yang diduga dipalsukan. Pemalsuan akta tersebut, diketahui saat pihak Puskopkar Jatim mengecek ke notaris Soeharto S.H, dan akhirnya diketahui bahwa akta tersebut tidak pernah ada. Tidak hanya itu, dengan menggunakan akta pelepasan tersebut, Reny juga meminta BPN menerbitkan peta bidang bidang atas nama PT. Dian Fortuna Erisindo yang penerbitan itu kabulkan oleh BPN. Sehingga berdasarkan peta bidang tadi, Reny menjual tanah milik Puskopkar Jatim ke PT. Gala Bumi perkasa yang saat ini sdang melakukan aktivitas pembangunan di lokasi sengketa tanah.

Selain karena memang ada surat-surat resmi, pihak Puskopkar Jatim masih melakukan pembayaran angsuran di BTN karena tanah tersebut aset milik Puskopkar. Hingga sekarang pihak terkait telah membayar 50 persen dari jumlah pinjaman sebesar Rp 24 miliar.

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi

keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Akan tetapi dari alasan-alasan tersebut diatas, sebenarnya tujuannya akan berakhir kepada tuntutan bahwa ia adalah yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah sengketa, oleh karena itu Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat/masalah yang diajukan sehingga prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.<sup>2</sup>

### **Rumusan Masalah**

Bagaimanakah Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang akta pelepasannya dipalsukan ?

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang fokus pada aturan hukum dan dikaji dengan cara meneliti bahan hukum primer sebagai data utama, serta bahan hukum sekunder data sebagai penunjang. Bahan hukum primer bersumber dari bahan hukum positif berupa peraturan perundang-undangan, sedangkan bahan hukum Sekunder yaitu

---

<sup>2</sup> Rusmadi Murad,1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*,Bandung, Hal 22

bahan yang digunakan untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari literatur-literatur yang berisi tentang pendapat-pendapat hukum.

Analisa data dalam penelitian ini juga menggunakan Metode Penelitian Normatif dimana bahan hukum primer dan hukum sekunder disusun menjadi satu kesatuan sistematis sehingga dapat menemukan suatu temuan atau kesimpulan ilmiah yang bersifat normatif.

## **PEMBAHASAN**

Dalam uraian pendahuluan diketahui bahwa Puskopar adalah pihak yang ditunjuk oleh Bupati Sidoarjo berdasarkan surat persetujuan Gubernur nomor 143/6514/013/1994, tertanggal 28 April 1994 untuk melakukan relokasi tanah Eks Kas Desa yang akan dipergunakan untuk perluasan Bandara Juanda, mengenai tanah eks Kas Desa, tanah ini merupakan tanah kekayaan desa yang bisa tidak dapat dialihkan kepada pihak manapun sebelum mendapatkan persetujuan dari seluruh warga desa kecuali untuk kepentingan umum. Hal ini diatur dalam Permendagri No.4 Tahun 2007 Pasal 15 yang berbunyi :

(1) Kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan

pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.

- (2) Pelepasan hak kepemilikan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat satu (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai dengan harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak ( NJOP ).
- (3) Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat.
- (4) Pelepasan kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa.
- (5) Keputusan Kepala Desa tersebut sebagaimana ang dimaksud dalam ayat 4 harus mendapatkan persetujuan BPD dan mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Gubernur.

Salah satu bentuk nyata tanah kas desa dapat beralih untuk kepentingan umum adalah tanah kas desa yang dilepaskan kepemilikannya untuk keperluan relokasi Bandara Juanda. Tentunya, pelepasan tanah tersebut harus melalui prosedur yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Konsep pelepasan hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yaitu bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Dengan dibuatnya akta pelepasan hak atas tanah, maka hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah Negara. Selanjutnya pihak yang membutuhkan berkewajiban mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah yang dilepaskan tersebut kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Syarat Formil harus ditempuh sesuai dengan prosedur dan syarat yang ditetapkan yaitu dibuat oleh atau dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang ditunjuk dan juga harus dipenuhi pula syarat administrasi lainnya seperti diserahkannya sertifikat asli bagi yang sudah bersertipikat ataupun bukti lain seperti segel dan surat bukti lainnya. Setelah semua persyaratan dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap

sah karena UUPA berlandasan pada hukum adat (pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret, kontan, nyata, riil. Kendati demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dalam UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>3</sup>

Menurut Pasal 2 Perpres No. 65 Tahun 2006, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerah hak tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
2. Langsung, yaitu dengan cara jual-beli, tukar-menukar atau dengan cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah skala kecil atau

---

<sup>3</sup> Op. Cit Hal 78

kurang dari 1 hal dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.<sup>4</sup>

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.

Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

## **Perlindungan hukum**

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman.<sup>5</sup> Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 d ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan. Berbicara mengenai perlindungan hukum, hal tersebut merupakan salah satu hal terpenting dari unsur suatu negara hukum. Dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya.

Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang

---

<sup>4</sup> Umar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang, hal 100-101

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Uj Press, Jakarta, 1984, hal 133.

Undang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan.<sup>6</sup>

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dimiliki oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan

sebagaimana diatur dalam pasal 16 UUPA<sup>7</sup>

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *Rechtskadaster* artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA. Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>8</sup>

Dalam pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: sertipikat merupakan surat tanda bukti 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. Sedangkan

---

<sup>6</sup> Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014, hal. 118

---

<sup>7</sup> ibid

<sup>8</sup> ibid



dalam Penjelasan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Namun dalam tulisan ini akan diurai perihal penerbitan sertifikat palsu.

Sertifikat palsu adalah sertifikat yang data untuk pembuatan sertifikatnya palsu atau dipalsukan, tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota yang dipalsukan dan blangko yang dipergunakan untuk membuat sertifikatnya merupakan blangko palsu (bukan blangko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional)<sup>9</sup>, adapun macam sertifikat palsu, yaitu :

1. Sertifikat palsu, maknanya sesuai dengan pengertian di atas bahwa

seluruh entitas dari blanko, data dan tanda tangannya dipalsukan.

2. Sertifikat asli tapi palsu, maknanya hanya sebagian entitas dari blanko, atau data atau tanda tangannya yang dipalsukan.

Sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.<sup>10</sup>

Syarat Materil Peralihan Hak Milik Atas Tanah yaitu: Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya, Pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah yang akan dibelinya, Tanah yang akan dijual (boleh diperjual belikan dan tidak dalam keadaan sengketa).

Tanah hak yang bersangkutan boleh di perjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh di perjual belikan telah di tentukan dalam UUPA yaitu hak

---

<sup>9</sup> Supranowo, *Sertifikat dan Permasalahannya*(dalam hasil seminar nasional kegunaan sertifikat dan permasalahannya, Kerjasama Badan Pertanahan Nasional dan Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1992, hal 89

---

<sup>10</sup> Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertifikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal.139.

milik (pasal 20), hak guna usaha (pasal 28), hak guna bangun (pasal 35), hak pakai (pasal 41). Jika salah satu syarat meteril ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum yang bearti sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>11</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas, maka jual-beli yang terjadi antara Reny Susetio Wardani dengan PT. Gala Bumi Perkasa Tidak Sah karena objek yang diperjual belikan sedang dalam proses sengketa. Maka hak atas tanah yang terletak di sidoarjo harus dikembalikan kepada Puskopkar jatim, karena peralihan hak milik atas tanah tersebut tidak dapat memenuhi syarat materiil peralihan hak milik atas tanah.

Dalam kasus diatas, terlihat bahwa perlindungan hukum yang digunakan para pihak adalah perlindungan hukum represif yang

bertujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui Pengadilan Umum.

### **Konstruksi Hukum Tanah Negara**

konstruksi hukum penguasaan tanah negara berdasarkan Hak Menguasai Negara meliputi 2 (dua) hal, yaitu: (1) tanah Negara meliputi seluruh permukaan bumi di Indonesia yang memberikan wewenang kepada Negara untuk mempergunakannya bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat dengan prinsip keadilan; (2) oleh karena konsepsi Hak Menguasai Negara didasarkan pada hukum adat, maka penguasaan dan pengelolaan tanah negara haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip hukum adat yang menempatkan hak komunal sebagai dasar lahirnya hak individual.

Didalam konsep hukum Sebutan menguasai atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika kita menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti "*possession*" makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti factual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang punya tanah tersebut. Demikian juga bila menyebutkan bahwa

---

<sup>11</sup> Op cit hal. 79

tanah tersebut di miliki atau kepunyaan dalam arti “*Ownership*” dalam pengertian juridis maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, namun bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu. Bentuk lain bisa juga bahwa tanah tersebut diduduki oleh orang tanpa ijin yang berhak “okupasi”. Makna okupasi atau “*accupation*” lebih kepada pe nguasaan secara pisik atau factual tanpa diikuti hak (right) dalam arti sah secara hukum. “tanah Negara” diartikan sebagai pemilik dalam arti kepunyaan atas tanah dapat ditemukan pada masa pemerintahan Hindia Belanda dimana Indonesia sebagai bagian dari kerajaan Belanda. Berasal dari latar belakang system ketatanegara yang berbentuk absolute / monarchi, (system feodalisme). Tanah dalam wilayah kekuasaan adalah tanah milik Raja / ratu sebagai pemilik. Wilayah kekuasaan cakupannya termasuk daerah jajahan - Indonesia bagian dari wilayah kerajaan Belanda - dan disisi yang lain rakyat yang berada diwilayah tersebut berposisi sebagai penggarap atau penyewa tanah (lihat pula Curzon, 1989). Konsekuensi logis dari model hubungan antara Raja sebagai pemilik dan rakyat sebagai penyewa dikenal sebagai system

kepemilikan tanah yang disebut sebagai dotrin “land tenure”.

Dalam tataran politik hukum tanah pada waktu itu tanah Negara adalah tanah milik Negara (Raja/Ratu) diterapkan di Indonesia melalui produk hukum dalam peraturan “*agrarisch besluit*” yang diundangkan dalam lembaran Negara “*Staatblad*” no. 118 tahun 1870 ( S. 1870-118).

### **Wewenang Pemberian Hak**

Pada prinsipnya karena status tanah merupakan tanah Negara maka baik pada masa pemerintah Hindia Belanda maupun pada masa pemerintahan RI, wewenang pemberian hak atas tanah Negara ada pada Negara, jika masa pemerintahan Hindia Belanda yang diwakili oleh gubernur jenderal, setelah merdeka wewenang pemberian hak atas tanah Negara ada pada Menteri selaku pejabat Negara yang mendapatkan wewenang pendelegasian dari Presiden. Dan selanjutnya menteri atau pejabat yang memperoleh delegasi dari presidan melimpahkan tugas dan wewenang tersebut kepada pejabat jajaran yang ada dibawahnya.

Pengaturan peraturan perundang-undangan tentang wewenang pemberian hak atas tanah Negara, di atur dalam beberapa peraturan sebagai berikut:

1. Keputusan Menteri Agraria No. SK. 112/Ka/ 61, tentang pembagian tugas wewenang agrarian; ditetapkan tanggal 1 April 1961, berlaku surut sejak tanggal 1 Mei 1960; Dengan berlakunya peraturan ini mencabut Keputusan tanggal 22 Oktober 1959, No. SK/495 / Ka/ 59, yang disempurnakan dengan Keputusan tanggal 4 Mei 1960, No.SK/599/Ka/60
2. Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 12 September 1962, No.SK.XIII/17/Ka/1962, tentang penunjukan pejabat yang dimaksud dalam pasal 14 PP No. 221/ 1962. ketentuan ini mengatur tentang wewenang pemberian hak milik atas tanah yang dibagikan dalam rangka Landreform;
3. Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 21 Juli 1967, No. SK 4/ Ka, tentang perubahan keputusan Menteri Agraria No. SK. 112/ Ka/ 61. ketentuan ini merupakan pengaturan mengenai wewenang pemberian hak pakai yang menyimpang dari ketentuan yang diatur oleh Keputusan Menteri Agraria No. Sk. 112/ ka/61;
4. Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tanggal 1 Juli 1966, No. SK. 45/ Depag/ 66, tentang Pembagian tugas dan wewenang agrarian dalam hubungannya dengan pemberian hak dan wewenang atas tanah; Dengan berlakunya Peraturan ini maka peraturan wewenang yang diatur dalam Keputusan Menteri No. SK. 112/Ka/ 1961; Keputusan Menteri agrarian No. SK. XIII/ 5/ Ka; Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK. 4 / Ka; Keputusan Menteri Agraria No. SK. 336/ Ka; dan Keputusan Menteri Agraria No. SK. 3/ Ka/ 1962, sepanjang telah diatur dalam peraturan ini dicabut atau tidak berlaku.
5. PMDN NO. 1 TAHUN 1967 Tentang pembagian tugas dan wewenang agrarian; jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 88 Tahun 1972 tentang sususnan organisasi dan tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan sub direktorat agrarian kabupaten/ Kotamadya. dengan berlakunya peraturan ini, maka Surat keputusan Menteri Agraria No. SK 112/Ka/1961 dan Surat Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria No. Sk 45/ Depag/ 1966 dicabut kembali.
6. PMDN No. 6 tahun 1972, tentang pelimpahan wewenang pemberian Hak atas tanah;

7. Permenag/ KBPN No. 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah Negara; Dengan terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, maka peraturan perundangan yang ada sebelumnya menjadi tidak berlaku

### **Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli transaksi lainnya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Di Indonesia, undang-undang yang mengatur masalah pertanahan adalah undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan implementasi dari Undang-

undang Dasar 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa. Merupakan hak negara untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa, Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>12</sup> Pemberian hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:

1. Pemberian hak atas tanah secara individual adalah pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau kepada sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau kepada beberapa badan hukum yang secara bersama-sama bertindak sebagai penerima hak yang dilakukan dengan satu penetapan.

---

<sup>12</sup>Munyati Sullam, *Proses Pembuatan Sertipikat Atas Tanah Negara Menjadi Hak Milik Akibat Peralihan Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat*, Lex Jurnalica Volume 8 Nomor 2, April 2011, hal 108

2. Pemberian hak secara kolektif adalah pemberian atas beberapa bidang tanah yang diberikan kepada seseorang atau kepada sebuah badan hukum atau kepada beberapa badan hukum sebagai penerima hak yang diberikan dengan satu penetapan. (Ali, 2004)

Dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menganut dua sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui<sup>13</sup>:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara

Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala badan Pertanahan nasional.

2. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadis dapat dilakukan secara perseorangan atau massal

---

<sup>13</sup> Ibid, hal 112

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:<sup>14</sup>

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.

Kegiatannya, meliputi :

- Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- Pembuatan daftar tanah; Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran (Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar ta-nah

diatur oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional.

- Pembuatan surat ukur. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayahwilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- b. Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya, meliputi :

- Pembuktian hak baru;
- Pembuktian hak lama;
- Pembukuan hak;

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, “*Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Kencana, Jakarta, 2010.

- Penerbitan sertipikat;
- Penyajian data fisik dan data yuridis;
- Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

### **Pembatalan hak atas tanah**

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata).<sup>15</sup> Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.<sup>16</sup>

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku

atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal non existent. Perbedaannya yaitu:<sup>17</sup>

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki 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 sanksi nya dapat

---

<sup>15</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal.364

<sup>16</sup> R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hal.22

---

<sup>17</sup> Mulyoto, *Perjanjian, Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hal. 45



dibatalan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;

- c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena 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 praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi pra pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang

tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.<sup>18</sup>

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau

---

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2013, hal.67

ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan carad an bentuk apapun.

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapamn untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.<sup>19</sup> Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan aktadipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan

prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka: 1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. 2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari

---

<sup>19</sup> Ibid

akta yang dibuat Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materiil atas akta Notaris.<sup>20</sup>

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang

berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:<sup>21</sup>

1. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya

---

<sup>20</sup> Habib Adjie, Karakter Yuridis Akta Notaris\_Indonesia Notary Community.htm

---

<sup>21</sup> Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, UII Press, Yogyakarta, 2009, hal.16

memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

Dalam hukum Indonesia, suatu perjanjian akan dianggap batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat objektif dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal". Untuk syarat "suatu hal tertentu", contohnya adalah Pasal 1332 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian", sementara Pasal 1333 KUH Perdata mengatur bahwa "suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya". Sementara itu, untuk "sebab yang halal", kontrak yang dibuat harus sesuai dengan hukum berlaku dan tidak boleh melanggar kesusilaan atau ketertiban umum seperti yang ditetapkan oleh Pasal 1337 KUH Perdata. Ditambah lagi Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau telarang akan dianggap "tidak mempunyai kekuatan".

## **PENUTUP**

Hak milik atas tanah disini mempunyai peran sangat penting, karena hak milik atas tanah yang hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingatkan fungsi sosial hak atas tanah. Hal ini dinyatakan dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Milik juga dapat disebabkan karena Pasal 22 UUPA yang melalui pembukaan tanah, permohonan yang diajukan kepada instansi yang mengurus tanah dan ketentuan Undang-Undang atas dasar ketentuan. Pelepasan hak atas tanah juga berhubungan dengan adanya hak milik atas tanah yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 Perpres No.36 Tahun 2005. Dengan pengadaan tanah yang setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan,tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan kasus yang di gunakan oleh penulis sebagai salah satu bahan penelitian, ditarik kesimpulan bahwa Majelis hakim telah keliru dalam memutuskan kasus sengketa tanah antara Puskopkar Jatim dan PT. Gala Bumi Perkara, penerapan hukum yang digunakan oleh Hakim tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ad. Dalam kasus

ini jelas bahwa Puskopkar Jatim adalah pemilik yang sah Tanah di Desa Pranti Kabupaten Sidoarjo yang dulunya merupakan Tanah Kas Desa. Sedangkan Reny Susetyo Wardani yang merupakan anak dari Alm. Iskandar yang dulunya adalah penerima kuasa dari Puskopkar Jatim untuk membebaskan tanah di desa Pranti telah melakukan suatu pelanggaran hukum, karena berdasarkan Pasal 1813 *Burgerlijk Wetboek* “ *Pemberian kuasa berakhir, dengan penarikan kembali penerima kuasa, dengan pemberian perhentian kuasanya oleh penerima kuasa, dengan meninggalnya, pengampunan atau pailitnya, baik pemberi kuasa atau penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa*” artinya pasal ini menjelaskan bahwa Reny Susetyo tidak memiliki kewenangan apapun untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah milik Puskopkar, sehingga seharusnya hakim mengembalikan tanah milik Puskopkar kepada Puskopkar atau dalam makna lain akta pelepasan yang terbit sebelum putusan adalah batal demi hukum.

#### DAFTAR BACAAN

- Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, , Jakarta 2002.
- Habib Adjie, Karakter Yuridis Akta Notaris\_Indonesia Notary Community.htm
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2013
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014
- Mulyoto, *Perjanjian, Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012
- Munyati Sullam, *Proses Pembuatan Sertipikat Atas Tanah Negara Menjadi Hak Milik Akibat Peralihan Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat*,

Lex Jurnalica Volume 8 Nomor 2,  
April 2011.

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa  
Hukum Atas Tanah*, Bandung, 1991

R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa,  
Jakarta, 2005.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian  
Hukum*, Ui Press, Jakarta, 1984

Supranowo, *Sertipikat dan  
Permasalahannya dalam hasil  
seminar nasional kegunaan  
sertipikat dan permasalahannya*,  
Yogyakarta, Kerjasama Badan  
Pertanahan Nasional dan Fakultas  
Hukum UGM, 1992

Umar Said Sugiharto, Suratman, dan  
Noorhudha Muchsin, *Hukum  
Pengadaan Tanah*, Malang, 2015.

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan  
Peralihan Hak Atas Tanah*,  
Kencana, Jakarta, 2010.

<http://kabarbisnis.com/read/2853768/mau-dijadikan-relokasi-bandara-juandalahan-puskopkar-jadi-rebutan>,  
diakses tanggal 2 Agustus