

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah.

Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankan juga dari pihak lain, karena itu penguasaan tanah harus dilandasi atas hak yang sah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal (2) UUPA ditentukan adanya macam-macam bagian tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>1</sup>

Tanah sebagai suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lama dirasakan orang. Dalam berbagai aspek kehidupan orang membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1991), Hlm. 58.

kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan diatas tanah.<sup>2</sup>

Rumah sebagai tempat berlindung serta berbagai gedung kantor, pabrik, pusat perbelanjaan, sekolah, dan sebagainya didirikan di atas tanah. Bahan makanan yang dibutuhkan manusia juga ditanam di atas tanah. Manusia juga membutuhkan sehingga melakukan eksploitasi bahan tambang yang ada di dalam atau dibawah permukaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan hidup manusia. Tanah menjadi suatu kebutuhan di mana setiap orang membutuhkannya. Hal ini mendorong setiap orang untuk dapat memiliki dan menguasai tanah yang dibutuhkan.<sup>3</sup>

Tanah hak milik adalah hak atas tanah yang paling tinggi statusnya atau derajatnya di negara manapun, keistimewaannya hak milik itu adalah masa berlakunya yang tidak terbatas, tidak memerlukan izin siapa-siapa bila pemiliknya bermaksud menjaminkan tanahnya sebagai agunan kredit atau pinjaman uang ke bank, dan masih banyak lagi sisi keistimewaan dari tanah yang berstatus hak milik bila dibandingkan dengan tanah berstatus lain.<sup>4</sup>

Ada tiga hal yang menjadi dasar lahirnya Hak milik atas tanah hal ini tercantum dalam Pasal 22 dan Pasal 26 UUPA :<sup>5</sup>

1. Menurut ketentuan hukum adat, yang diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah;
2. Karena Ketentuan Undang-Undang;
3. Karena adanya suatu peristiwa perdata, baik yang terjadi karena dikehendaki, yang lahir karena perbuatan hukun dalam bentuk perjanjian, misalnya dalam bentuk jual beli, hibah, tukar menukar, ataupun karena peristiwa perdata

---

<sup>2</sup> A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akte Tanah*, (Bandung : Alumni, 1978), Hlm. 87.

<sup>3</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1991), Hlm. 31.

<sup>4</sup> G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta : Rineka, 1992), Hlm. 11.

<sup>5</sup> Kartini dan Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005), Hlm. 30.

semata-mata, misalnya karena perkawinan yang menyebabkan terjadinya persatuan harta dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, Kematian yang melahirkan warisan *ab intestato*, maupun warisan dalam bentuk hibah wasiat.

Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA, pengertian hak milik terdapat dalam Pasal 20 UUPA yang menyatakan : “Hak milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”. Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut, yang hampir sama dengan kewenangan negara untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi tetap dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHperdata), yang memberikan kewenangan yang luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA yaitu semua hak atas tanah bersifat sosial.<sup>6</sup>

Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh”, pemberian sifat ini tidak berarti bahwa bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu, kata-kata itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (artinya: paling) kuat dan terpenuh. Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh karena itu hak milik tersebut wajib didaftarkan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2007), Hlm. 16.

<sup>7</sup> *Ibid.*, Hlm. 211

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan), peralihan hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah :<sup>8</sup>

1. Pewarisan tanpa wasiat, peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena perwarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.
2. Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberi ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikan oleh para ahli waris.

Pemindahan hak, berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng
6. Hibah wasiat atau legaat.

Peralihan hak atas tanah tersebut diawasi dan diatur dengan peraturan pemerintah, Lembaga jual beli tanah misalnya, telah disempurnakan tanpa merubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan terang. Hanya saja pengertian “terang”

---

<sup>8</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005), Hlm. 177.

sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus didaftarkan.

Sebagai benda yang penting bagi manusia, tanah dan bangunan menjadi lebih bernilai karena ia dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Umumnya ada pengorbanan yang harus dikeluarkan oleh pihak yang menginginkan tanah dan bangunan tersebut. Tanah dan bangunan dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya kepada orang lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Yang dimaksud dengan beralih adalah suatu peralihan hak yang terjadi karena seorang pemilik tanah dan bangunan meninggal dunia sehingga pemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan sendirinya beralih menjadi milik ahli warisnya.<sup>9</sup>

Peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja atau suatu perbuatan hukum melainkan “karena hukum” (karena adanya peristiwa hukum, yaitu meninggalnya pemilik tanah dan bangunan) sebaliknya, yakni pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan tanah dan bangunan yang dilakukan dengan sengaja supaya pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi milik pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan pemilikan terjadi melalui suatu “perbuatan hukum” tertentu, misalnya: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, dan hadiah.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, (Malang : Universitas Brawijaya, 2000), Hlm. 127.

<sup>10</sup> Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1986), Hlm. 48.

Tingginya biaya pembuatan akta jual beli oleh dan di hadapan Camat sebagai PPAT, menimbulkan keengganan masyarakat untuk melanjutkan transaksi jual beli menjadi sebuah akta otentik sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah, masyarakat cenderung menjual tanah tersebut berdasarkan hukum adat, di mana transaksi jual beli yang dilakukan pada umumnya berlandaskan kata sepakat, tunai dan terang, sehingga asas kekeluargaan, kerukunan dan tolong menolong lebih ditonjolkan.

Apabila diperhatikan mengenai transaksi jual beli setelah berlakunya UUPA sebagaimana tercantum dalam Pasal 26 ayat (1), bahwa untuk menjamin kepastian hukum, harus dinyatakan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, sehingga akta tersebut berlaku sebagai suatu alat bukti peralihan hak, dengan akta jual beli tanah sebagai alat bukti, menunjukkan bahwa telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan menunjukkan bahwa benar si pembeli telah menjadi pemegang hak baru, walaupun perbuatan hukum tersebut masih bersifat tertutup oleh karenanya perlu didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Proses Jual Beli Tanah sebagaimana dimaksud, justru dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang tidak kecil, peluang untuk terjadinya sengketa terbuka baik dengan para ahli waris maupun sengketa batas, apalagi harga tanah terus menerus meningkat oleh karenanya bagi para pemilik tanah yang berada di luar wilayah tersebut membuat pagar sebagai batas atau pemilikan atas tanah.

Setiap negara mempunyai aturan tentang hak-hak penguasaan dan pemilikan tanah, yang didasari atas konsep dan teori hukum tertentu yang dimodifikasi dengan kondisi yang dihadapi dan kebutuhan yang harus dipenuhi. Pada dasarnya pengaturan hukum tentang hak-hak penguasaan atas tanah itu berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang sudah dihakki. Kewenangan ini berbeda dari suatu negara dengan negara lain.

Indonesia sebagai bekas negara jajahan Belanda mempunyai pengalaman sejarah dalam menentukan penguasaan atas tanah, ada yang bersumber dari

hukum adat, hukum barat dan hukum nasional. Pada zaman penjajahan, fungsi hukum tanah mengabdikan pada kepentingan Pemerintah Hindia Belanda, tanpa memperdulikan kepentingan rakyat Indonesia. Akibatnya fungsi tanah yang semula sebagai sumber kesejahteraan dan kemakmuran yang merupakan karunia Illahi, setelah kedatangan penjajah berubah menjadi sumber penindasan, sumber malapetaka dan sumber ketidakadilan.<sup>11</sup>

Teori pemilikan tanah berdasarkan hukum adat adalah tanah merupakan milik komunal atau persekutuan hukum (*beschikkingsrecht*). Setiap anggota persekutuan dapat mengerjakan tanah dengan jalan membuka tanah terlebih dahulu dan jika mereka mengerjakan secara terus-menerus maka tanah tersebut dapat menjadi hak milik secara individual. Penjelasan Ter Haar tentang pemilikan tanah adat sebagai berikut:<sup>12</sup>

“Hukum adat memberikan hak terdahulu kepada orang yang dulu menaruh tanda pelarangannya atau mula-mula membuka tanah; bilamana ia tidak mengerjakan pekerjaan-pekerjaan penebangan dan pembakaran menurut musimnya, maka orang lain bisa mendesaknya supaya memilih: mengerjakan terus atau menyerahkan tanahnya kepadanya. Jadi tuntutan pemilikan hak milik ini lenyap sama sekali bilamana ada lain orang sesama anggota yang menginginkannya dan mendesak dia memilih satu antara kedua pilihan itu”.

Bertolak dari pandangan Ter Haar bisa diketahui, bahwa seseorang akan diakui kepemilikannya sebagai hak milik individu, apabila dia sudah membuka terlebih dahulu tanah itu dan menggarapnya atau merubahnya dari kondisi hutan menjadi tanah sawah atau ladang. Selama masih mengerjakan tanah itu, maka dianggap sebagai pemiliknya. Jadi dalam hal ini, tekanan diberikan pada hasil produksi dari tanah yang bisa dipetikanya, sebab apabila dia tidak lagi mengerjakannya maka tanah itu bisa diambil oleh orang lain yang akan menggarapnya.

---

<sup>11</sup> Atang Ranoemihardja, *Perkembangan hukum Agraria di Indonesia*, (Bandung : Tarsito, 1982), Hlm. 31.

<sup>12</sup> Ter Haar, *Azas-Azas dan Susunan Hukum Adat*, Diterjemahan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto Prajnya (Jakarta : Paramita, 1958), Hlm. 91.

Hak *ulayat* yang diakui oleh masyarakat adat ini merupakan hak pakai tanah oleh individu, namun kepemilikan ini diakui sebagai milik bersama seluruh anggota masyarakat (komunal). Anggota masyarakat tidak bisa mengalihkan atau melepaskan haknya atas tanah yang dibuka ini kepada anggota dari masyarakat lain atau pendatang dari luar masyarakat tersebut, kecuali dengan syarat-syarat tertentu yang disepakati bersama semua anggota komunal tersebut.<sup>13</sup>

Hak atas tanah adat yang terdapat pada berbagai suku di Indoensia dapat dibedakan atas dua bentuk, yaitu: "hak ulayat" dan "hak pakai". Hak ulayat merupakan hak meramu atau mengumpulkan hasil hutan serta hak untuk berburu. Pada hak ulayat yang bersifat komunal ini, pada hakekatnya terdapat pula hak perorangan untuk menguasai sebagian dari objek penguasaan hak ulayat tersebut. Untuk sementara waktu, seseorang berhak mengolah serta menguasai sebidang tanah dengan mengambil hasilnya, tetapi bukan berarti bahwa hak ulayat atas tanah tersebut menjadi terhapus karenanya. Hak ulayat tetap melapisi atau mengatasi hak pribadi atau perseorangan tersebut. Hak ulayat baru pulih kembali bila orang yang bersangkutan telah melepaskan hak penguasaannya atas tanah ulayat tersebut. Sementara hak pakai membolehkan seseorang untuk memakai sebidang tanah bagi kepentingannya, biasanya terhadap tanah sawah dan ladang yang telah dibuka dan dikerjakan terus-menerus dalam waktu yang lama.

Selama kurun waktu 39 tahun perjalanan UUPA tersebut telah menghadapi berbagai tantangan rintangan, malahan UUPA telah ditafsirkan lain demi suksesnya kebijakan penguasa, dengan membuat peraturan pelaksanaan yang menyimpang dari peraturan dasarnya yaitu UUPA yang dijiwai oleh hukum adat, pada umumnya masyarakat belum melaksanakan sepenuhnya peraturan tersebut, misalnya dalam rangka proses jual beli tanah, masih sering dilakukan pembuatan akta dibawah tangan, atau cukup dengan diketahui Kepala Desa saja atau pula hanya dengan secarik kwitansi.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Soetandya Wignjosoebroto, *Tanah Negara: Tanah Adat Yang Dinasionalisasi*, (Jakarta : Elsam, 1996), Hlm. 97.

<sup>14</sup> Ali Sofwan Husein,, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta : PT Pustaka Sinar Harapan, 1997), Hlm. 68.



Hubungan hukum antara orang dan tanah akan mempunyai jaminan dan kepastian hukum ketika pemegang hak mempunyai tanda bukti hak yang diakui oleh negara. Untuk mendapatkan tanda bukti ini pemegang hak maka harus mendaftarkan haknya kepada instansi yang ditunjuk untuk mengeluarkan tanda bukti tersebut.

Tanda bukti hak yang diakui oleh hukum Indonesia adalah tanda bukti berupa surat, yaitu sertifikat. Sertifikat inilah sebagai tanda bahwa suatu bidang tanah telah didaftarkan haknya. Alat bukti surat lainnya, seperti Girik, atau Letter C, Letter D atau Petuk, dan kwitansi serta alat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) lainnya, tidak dianggap sebagai bukti hak atas tanah, melainkan hanya dianggap sebagai hak menguasai saja. Oleh karena itu, kedudukannya sebagai bukti hak atas tanah masih sangat lemah dibandingkan sertifikat.<sup>15</sup>

Dalam masyarakat saat ini sering terjadi peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar diperoleh secara jual beli dilakukan secara berkali-kali. Hal ini dikarenakan masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah secara jual beli tanpa mendaftarkannya. Peralihan hak atas tersebut dilakukan dengan hanya membuat perjanjian atau hanya diberikan kwitansi atas pembelian tanah tersebut.

Dalam Penjelasan Umum PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Namun dengan berlakunya Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 maka untuk memohon sertipikat atas tanah yang belum terdaftar ternyata peralihan hak atas tanahnya melalui jual beli tidak harus dilakukan di hadapan PPAT, yang penting orang tersebut benar-benar menguasai tanah, tidak dalam keadaan sengketa, jelas batas-batasnya serta beritikad baik dan dituangkan dalam surat pernyataan dengan kesaksian.

PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah khususnya Pasal 24 ternyata kurang sejalan dengan UUPA Pasal 26 ayat (1) bahwa peralihan hak

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, Hlm. 81

harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Pendaftaran tanah saat ini dapat dirasakan oleh masyarakat belum optimal karena faktor Belum lengkapnya perangkat hukum yang jelas tentang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, belum ada kesatuan penafsiran definisi tanah Negara dan tanah adat, dan mahalnya biaya pendaftaran tanah untuk pertama kali disamping itu pula pengurusan surat yang memakan waktu yang lama dan prosedur birokrasi yang sulit maka masyarakat lebih memilih tidak mendaftarkan tanahnya.<sup>16</sup>

PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan hak atas tanah harus didaftarkan ini adalah kenyataan mengenai keadaan tanah-tanah di Indonesia, tanah-tanah yang sudah didaftarkan jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan bagi tanah yang sudah didaftarkan akan ditemukan banyak hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut. Akan tetapi untuk tanah yang belum didaftarkan akan ditemukan banyak hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut.<sup>17</sup>

Bagi orang Indonesia, tanah merupakan masalah yang paling pokok, dapat dikonstantir dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan kepengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Salah satu kasus yang ingin penulis angkat dalam penulisan tesis ini adalah kasus mengenai Sertifikat Tanah Hak Milik yang dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dikarenakan Akta Jual Belinya tidak sah atau cacat hukum di wilayah Propinsi Banten terletak pada Jalan Pepaya Rt. 001, Rw.005 Desa Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang. Kasus ini dialami oleh Insinyur Hermanus Setyo Wahyoe Soenadi yaitu pihak yang mengaku sebagai pemilik sah atas tanah yang dibelinya dari Nyonya Itasari Chandra belum sempat dibuatkan Akta Jual Belinya Nyonya Itasari meninggal dunia, berdasarkan hukum waris tanah tersebut jatuh kepada hak

---

<sup>16</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya : Arloka, 2003), Hlm. 199.

<sup>17</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, (Bandung : Alumni, 1993), Hlm. 12.

warisnya yaitu anak kandung dari Nyonya Itasari yang bernama Dokterandus Robert Tirta Setianegara yang dikenal dengan Thung Robert dan Tubagus Naudi Ronaldi Tirta Setianegara, Sarjana Ekonomi.

Tubagus Robert dan Tubagus Naudi sebagai ahli waris Nyonya Itasari mengadakan proses balik nama untuk memindahkan hak milik atas tanah tersebut sambil menunggu proses balik nama sertifikat yang tadinya tertulis atas nama almarhum beralih keatas nama anaknya sebagai ahli waris. Para ahli waris dan Hermanus membuat kesepakatan bersama dalam Akta Kuasa Nomor 3 yang dibuat dihadapan Nyonya Irma Savyra Firdaus sebagai Notaris.

Balik nama sertifikat atas dasar hak waris tersebut terbit pada tanggal 23 September 2003, sejak balik nama bukti kepemilikan ada pada Hermanus yaitu :

1. Asli Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (selanjutnya disebut SHM) Nomor 2 Cempaka Putih atas nama Tubagus Robert dan Tubagus Naudi
2. Asli Akta Kuasa tertanggal 3 Mei 2003 yang dibuat dihadapan Nyonya Irma Savyra Firdaus
3. Asli Surat Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disebut IMB) nomor 648/17 Kecamatan Ciputat 2003 atas nama Yohanes (telah dirubah menjadi atas nama orang tua Hermanus sebagai Penggugat).

Tanah dan bangunan tersebut sejak dibeli disewakan kepada orang lain oleh Hermanus namun Akta Jual Beli atas Tanah (selanjutnya disebut AJB) belum sempat dibuat dikarenakan kesibukan kedua belah pihak, pada bulan Januari 2006 ada yang berminat ingin membeli tanah berikut bangunan tersebut. Hermanus ingin menjual tanah tersebut dan mulai melakukan proses jual beli pada saat ia ingin balik nama sertifikat tersebut atas namanya, ia mengetahui surat-surat seperti SHM Nomor 2 Cempaka Putih dan Akta Kuasa Nomor 3 hilang, kemudian Hermanus melaporkan kehilangan tersebut ke Polres Bogor dan dicatatkan oleh pihak kepolisian mengenai kehilangan tersebut serta dikeluarkan surat dengan Nomor Polisi SKH/2001/II/Res Bogor dan juga melakukan pemblokiran dikantor pertanahan pada tanggal 13 Februari 2006 akan tetapi pada saat Hermanus melakukan pemblokiran di Kantor Pertanahan ia mendapat informasi bahwa SHM

Cempaka Putih tersebut telah berubah nama menjadi Firman, Sarjana Ekonomi. SHM itu terbit berdasarkan AJB tertanggal 6 Oktober 2004 Nomor 170 Tahun 2004 yang dibuat oleh Nyonya Supriati Widodo, Sarjana Hukum selaku PPAT.

Hermanus maupun Tubagus Robert dan Tubagus Naudi tidak pernah mengalihkan atau memindah tangankan dalam bentuk apapun juga seperti menjual tanah tersebut kepada Firman atau siapapun juga. Berdasarkan hal itu Hermanus mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan nomor perkara 319/Pdt.G/2006/PN.Tng terhadap para pihak yang dianggap bertanggung jawab atas terbitnya sertifikat dan pihak terkait yang berhubungan dengan sertifikat tersebut.

Nyonya Supriati sebagai PPAT dimintai pertanggung jawabannya karena tidak teliti dan hati-hati dalam membuat AJB Nomor 170 Tahun 2004 yang akibat perbuatannya dapat menimbulkan kerugian. Hasil dari gugatan tersebut dimenangkan oleh Hermanus dan Hakim mengabulkan gugatan Hermanus dengan menyatakan bahwa AJB Nomor 170 Tahun 2004 tidak memiliki kekuatan hukum dan menyatakan Hermanus adalah pemilik sah atas SHM Nomor 2 Desa Cempaka Putih.

Ada beberapa PPAT membuat AJB dengan mencantumkan klausula dibawah perjanjian yang tertulis bahwa intinya PPAT tidak bertanggung jawab apabila terjadi suatu masalah seperti jika ada ketidakbenaran dalam data yang diberikan pihak yang menghadap PPAT maka PPAT tidak dapat digugat, dalam Akta Jual Beli Nomor 170 tersebut terdapat Klausula yang menyatakan hal demikian apakah hal tersebut dibolehkan ataukah ada syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu karena klausula tersebut seolah-olah melindungi PPAT dari suatu masalah terhadap akta yang dibuatnya.

Melihat latar belakang tersebut diatas maka penulis tertarik untuk menulis dalam sebuah tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS : AKTA JUAL BELI TANAH NO. 170/CEMPAKA PUTIH, PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO.1923 K/PDT/2008)”**

## **1.2. Permasalahan**

Berdasarkan uraian pada latar belakang maka peneliti mengidentifikasi permasalahan yang disusun sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggungjawab seorang PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah dengan Nomor 170 Tahun 2004 yang cacat hukum dan batal demi hukum ?
2. Bagaimanakah seorang PPAT dapat melindungi dirinya dari para pihak yang memalsukan data walaupun telah membuat klausula yang menyatakan tidak di gugat jika ada ketidakbenaran data yang diberikan oleh penghadap ?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang akan dicapai oleh penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, meneliti, dan mengkaji bagaimana tanggung jawab seorang PPAT dalam menerbitkan AJB atas tanah dengan Nomor 170 Tahun 2004 yang cacat hukum dan batal demi hukum.
2. Untuk mengetahui, meneliti, dan mengkaji seorang PPAT dapat melindungi dirinya dari para pihak yang memalsukan data walaupun telah membuat klausula yang menyatakan tidak di gugat jika ada ketidakbenaran data yang diberikan oleh penghadap.

## **1.4. Metode Penelitian**

Dalam rangka penulisan tesis harus diperhatikan bahwa tesis merupakan karya ilmiah yang harus disusun secara tegas, jelas, dan sistematis berdasarkan fakta-fakta yang dapat dipercaya kebenarannya dan data-data yang diperoleh, sehingga sebelum memulai suatu penulisan diperlukan adanya penelitian.

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang diajukan dan untuk mencapai tujuan tersebut maka penulis memilih metode

yang sesuai dengan masalah yang akan diteliti suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tata cara tertentu.<sup>18</sup>

### **1. Jenis/Tipe Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang menitikberatkan pada penelitian data-data sekunder atas data hukum dan non hukum yaitu berdasarkan kamus serta statistik mengenai pendaftaran tanah. Dilakukannya analisis mengenai tanggungjawab seorang PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis karena bertujuan untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai tanggungjawab seorang PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah.

### **3. Tahap Penelitian**

Dalam rangka menganalisa masalah yang peneliti kemukakan, diperlukan data yang akurat dan mutakhir oleh karenanya digunakan teknik pengumpulan data melalui:<sup>19</sup>

#### **a. Penelitian Kepustakaan**

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder melalui berbagai literatur baik Peraturan perundang undangan, buku-buku, media cetak, atau pelaporan yang berkaitan dengan masalah penelitian. Semua data dihimpun untuk melengkapi data primer yang diperoleh di lapangan. Penelitian kepustakaan tersebut diperlukan untuk mempertajam konsep dan teori yang berguna untuk menganalisa permasalahan secara mendalam yaitu :

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta, Rajawali Pers, 2001), Hlm. 12.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. cet ke-3. (Jakarta: UI Press, 1986), Hlm. 29.

1. Bahan hukum primer yaitu: bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam penulisan ini peneliti menggunakan :
  - a). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b). Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
  - c). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - d). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Bahan hukum sekunder, misalnya buku-buku, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, artikel dari surat kabar dan internet.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum.

#### **b. Teknik Analisis Data**

Analisis yang digunakan sesuai dengan tipe dan sifat pembuatan dari penelitian adalah berdasarkan yuridis kualitatif, yaitu dengan jalan melakukan penelaahan terhadap bahan-bahan dari data sekunder yaitu Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta dengan melakukan penelitian lapangan yaitu wawancara dengan panitera pengadilan yang berkaitan dengan studi kasusnya, kemudian dilakukan penjabaran atau analisis melalui penalaran deduktif. Data tersebut kemudian akan diinventarisasi, diklasifikasi, diolah dan dianalisis sehingga diperoleh kesimpulan-kesimpulan pengolahan data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menjabarkan semua data yang diperoleh dalam kata-kata sehingga merupakan susunan kalimat yang mudah dimengerti.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Dalam rangka mempermudah dan memahami isi dari tesis ini, perlu dibuat sistematika penulisan dengan melalui perincian sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang, permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II ANALISIS DAN PERMASALAHAN**

Pada bab ini penulis membagi ke dalam sub bab yang terdiri dari pendaftaran tanah, pengertian terhadap Jual beli tanah, sejarah perkembangan PPAT, dan analisa hukum. Dalam tinjauan terhadap pendaftaran tanah yang menjelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah di Indonesia, fungsi pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam pengertian terhadap jual beli tanah diuraikan mengenai jual beli tanah menurut UUPA, tata cara jual beli tanah, alat bukti perpindahan hak atas tanah, dan hak dan kewajiban penjual dan pembeli atas jual beli tanah. Dalam sejarah dan perkembangan PPAT diuraikan mengenai pengertian PPAT, tugas dan wewenang PPAT, akta PPAT, prosedur pengurusan yang harus dilakukan PPAT dalam jual beli tanah, wilayah kerja PPAT. Dan terakhir mengenai analisis permasalahan mengenai tanggungjawab seorang PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah dengan Nomor 170 Tahun 2004 yang cacat hukum dan batal demi hukum dan PPAT dapat melindungi dirinya dari para pihak yang memalsukan data walaupun telah membuat klausula yang menyatakan tidak di gugat jika ada ketidakbenaran data yang diberikan oleh penghadap.

#### **BAB III KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini merupakan hasil akhir dari pembahasan dan analisis masalah penelitian yang telah dituangkan di dalam bab-bab sebelumnya.