**UNIVERSITAS INDONESIA**

# TINJAUAN YURIDIS AKTA JUAL BELI PALSU YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT SEMENTARA SEBAGAI DASAR BAGI PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

**TESIS**

**CRISTIAN ARIJANTO G, S.H.**
**0806478582**

**FAKULTAS HUKUM**
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**
**JAKARTA**
**JULI 2011**

**UNIVERSITAS INDONESIA**

# TINJAUAN YURIDIS AKTA JUAL BELI PALSU YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT SEMENTARA SEBAGAI DASAR BAGI PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**CRISTIAN ARIJANTO G, S.H.**
**0806478582**

**FAKULTAS HUKUM**
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**
**JAKARTA**
**JULI 2011**

# KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul "Tinjauan Yuridis Akta Jual Beli Palsu yang Dibuat di Hadapan PPAT Sementara Sebagai Dasar Bagi Pendaftaran Hak Atas Tanah" yang merupakan salah satu persyaratan wajib untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun tesis ini, yaitu:

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroedin S.H., selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Dosen-dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah mengajar penulis selama penulis kuliah di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Orang Tua Penulis, Papa dan Mama penulis (Ir. Agus Gunawan dan Eka Listyarini Teguh) yang penulis sangat sayangi, yang selalu memberikan dukungan moral dan materiil kepada penulis selama menyusun tesis ini.
5. Istri dan Anak penulis (Rachelia Supiani dan Nathanael Justin Gunawan) yang mendukung penulis dalam menyusun tesis ini.
6. Seluruh Staf Administrasi dan Staf Perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu dan memberikan pelayanan kepada penulis dan khususnya Staf



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Salemba, Jakarta.

7. Teman-teman satu kelompok belajar pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Salemba, Irawati Hutabarat, S.H., Hannah Wulan Sigar, S.H., Henry Susanto, S.H.,MKn, Imelda Mouly, S.H., MKn, Rita Alfiana, S.H., MKn, Suryanti T. Arief, S.H., MBA, yang mendukung dan bekerja sama dalam belajar.
8. Teman-teman satu angkatan pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Salemba angkatan 2008 yang luar biasa dan selalu bersama-sama penulis dalam kuliah yang nama-namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.
9. Pihak-pihak lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi semua yang memerlukannya. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan-kekurangan, maka kritik dan saran akan penulis terima sebagai masukan.

Jakarta, Juni 2011



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

**HALAMAN PENGESAHAN**

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Cristian Arijanto G, S.H.
NPM : 0806478582
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Akta Jual Beli Palsu yang Dibuat di Hadapan PPAT Sementara Sebagai Dasar Bagi Pendaftaran Hak Atas Tanah

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroedin S.H. (.....)

Penguji : Dr.Drs.Widodo Suryandono,S.H.,M.H. (.....)

Penguji : Arikanti Natakusumah S.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 24 Juni 2011



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cristian Arijanto G, S.H.
NPM : 0806478582
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

"Tinjauan Yuridis Akta Jual Beli Palsu yang Dibuat di Hadapan PPAT Sementara Sebagai Dasar Bagi Pendaftaran Hak Atas Tanah"

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 24 Juni 2011

Yang menyatakan

( Cristian Arijanto G, S.H. )



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | Cristian Arijanto G, S.H. |
| NPM | : | 0806478582 |
| Tanda Tangan | : | |
| Tanggal | : | 24 Juni 2011 |



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

# ABSTRAK

Nama : Cristian Arijanto G, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
Judul : **Tinjauan Yuridis Akta Jual Beli Palsu yang Dibuat di Hadapan PPAT Sementara Sebagai Dasar Bagi Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. Pendaftaran tanah yang baik sangat menguntungkan masyarakat. Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan dibantu oleh PPAT termasuk PPAT Sementara. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama pemeliharaan data pendaftaran tanah. Tesis ini membahas : A. **Kepada siapa** tuntutan pemalsuan dapat diajukan dalam hal suatu akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Sementara, yang diduga sebagai akta palsu, B. **Dampak** akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Sementara yang diduga palsu terhadap permohonan pendaftaran tanah yang diajukan berdasarkan akta tersebut, C. **Perlindungan hukum** terhadap pihak yang dirugikan dengan adanya akta Jual Beli yang diduga palsu tersebut. Dalam hal tindak pidana pemalsuan surat ini, Camat sebagai PPAT Sementara, bertanggung jawab terhadap akta-akta jual beli yang dibuatnya. Terdakwa dianggap bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat. Akibat dari proses hukum yang sedang berjalan, tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Salah satu bentuk perlindungan hukum adalah bahwa Kantor Pertanahan harus lebih teliti dalam memeriksa surat-surat asal usul tanah, serta mengirim petugasnya ke lokasi tanah dengan mengikutsertakan pemilik-pemilik tanah bertetangga.

Kata kunci :
Akta Jual Beli palsu, Camat sebagai PPAT Sementara



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

## ABSTRACT

Name : Cristian Arijanto G, S.H.
Study Program : Master of Notary Faculty of Law of University of Indonesia
Title : Judicial Review of Counterfeit Deed of Sale and Purchase Made before Temporary Land Deeds Officer as the Basis for Registration Land of Rights

Land is a basic need for humans. Good land registry has positive benefits for public. The task of land registration conducted by Chief of Land Office assisted by Land Deeds Officer including Temporary Land Deeds Officer. Land Deeds Officer's deeds is one of the main sources of land registration data maintenance. This thesis discusses : A. **to whom** the counterfeiting charges may be brought in the case of a Sale and Purchase Deed made before Temporary Land Deeds Officer which alleged counterfeit deed, B. **The impact** of Sale and Purchase which alleged counterfeit deed made before Temporary Land Deeds Officer on land registration application submitted under such deed, C. **Legal protection** against the aggrieved party by the counterfeit deed. In terms of crime of counterfeiting this deed, District Head as Temporary Land Deeds Officer is responsible for the Sale and Purchase he made. The defendant is considered responsible for the crime of counterfeiting the deed. Due to the ongoing legal process, that land's certificate can not be issued by West Jakarta Land Office until there is a final and binding court decision. One of the form of legal protection is Land Office must more carefully in inspecting the letters of the origins of land and sending officers to the location of land by involving neighboring landowners.

Keywords:
Counterfeit Deed, Subdistrict Officer (Camat) as Temporary Land Deeds Officer.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL……..……..…. i
KATA PENGANTAR……..…… ii
HALAMAN PENGESAHAN…….…… iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH…...…….. v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS……..…….. vi
ABSTRAK…….…… vii
ABSTRACT…….…….…… viii
DAFTAR ISI…….…..……..….. ix
BAB I PENDAHULUAN…….……... 1
1.1. LATAR BELAKANG MASALAH…….…….. 1
1.2. POKOK PERMASALAHAN……..……..….. 6
1.3. METODE PENELITIAN…….……... 6
1.4. SISTEMATIKA PENULISAN…… 8
BAB II PEMBAHASAN…….…… 10
2.1. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PEJABAT UMUM …….…….……10
2.2. PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN PPAT…….……. 13
2.3. TUGAS DAN KEWENANGAN PPAT SERTA KAITANNYA DENGAN PENDAFTARAN TANAH……..……...…… 25
2.4. PENGERTIAN DASAR MENGENAI TANAH NEGARA DAN GIRIK ……..…….…… 29
2.5. PENGERTIAN DASAR MENGENAI PENDAFTARAN TANAH ……..…….……. 34
2.6. PENGERTIAN DASAR MENGENAI TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT….……..…….. 43
2.7. KRONOLOGI KASUS……..……..……. 47
2.8. PIHAK YANG DAPAT DIAJUKAN TUNTUTAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT DALAM HAL SUATU AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT SEMENTARA, YANG DIDUGA SEBAGAI AKTA PALSU …….…….. 49
2.9. DAMPAK AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT SEMENTARA YANG DIDUGA PALSU TERHADAP PERMOHONAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN BERDASARKAN AKTA TERSEBUT……..…….. 56



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

2.10. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DENGAN ADANYA AKTA JUAL BELI YANG DIDUGA PALSU…….…… 57
BAB III SIMPULAN DAN SARAN……..……...…… 59
3.1. SIMPULAN……..……...……..… 59
3.2. SARAN……...……. 60
DAFTAR REFERENSI…….. 61
LAMPIRAN



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

# BAB I
# PENDAHULUAN

## 1.1. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia. Sejalan dengan perkembangan pembangunan nasional di segala bidang dan kebutuhan akan kepastian hukum dibidang pertanahan, telah diundangkan peraturan-peraturan dibidang pertanahan. Pengundangan suatu peraturan memerlukan sinkronisasi baik secara vertikal maupun horisontal.[1] Pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak-hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting, baik bagi administrasi negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan penggunaan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum dalam peralihan, pemindahan atau pembebanan hak atas tanah.

Pendaftaran tanah yang baik sangat menguntungkan masyarakat. Keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah yang baik adalah:[2]

1. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya, yang pada gilirannnya akan memberikan rasa kemantapan dalam usahanya dan dapat meningkatkan produktifitas dalam pemanfaatan tanah tersebut;
2. Berkurangnya sengketa atas tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perorangan dari aspek mikro maupun bagi negara dari aspek makro;

---

[1] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1984), hal. 50.

[2] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hal. 27.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

3. Mudah, murah, dan kepastian atas kepastian suatu transaksi mengenai tanah. Peralihan hak perorangan atas tanah yang tidak terdaftar seringkali mengakibatkan biaya yang mahal dan menimbulkan ketidakpastian hukum;
4. Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang. Pada umumnya lembaga perbankan menuntut adanya hak yang sah atas suatu jaminan sebelum kredit diberikan;
5. Hasil pendaftaran tanah yang berupa data-data yuridis dan data-data fisik selain memberikan kepastian hukum, juga dapat digunakan sebagai instrumen untuk penetapan dan pengenaan pajak tanah.

Dalam rangka pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menetapkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan.[3]

Menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:[4]

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

---

[3] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah,* PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696.

[4] *Ibid.,*



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut merupakan implementasi dari ketentuan dalam Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya dalam penulisan hukum ini disebut dengan UUPA), yaitu:

> Pasal 19 ayat (1) UUPA
>
> Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah[5].

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sehingga semua perbuatan hukum perdata atas tanah tentang pemindahan hak maupun pembebanan hak, harus dituangkan dalam akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya dalam penulisan hukum ini disebut dengan PPAT).

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dengan demikian jelaslah bahwa tugas pokok PPAT dalam membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

---

[5] Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Untuk keperluan pendaftaran tanah PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak dalam wilayah kerjanya. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:[6]

a) jual beli;
b) tukar menukar;
c) hibah;
d) pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
e) pembagian hak bersama;
f) pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
g) pemberian Hak Tanggungan;
h) pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Sedangkan mengenai akta otentik dijelaskan baik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun HIR (*Herziene Inlands Reglement*), yaitu:

> Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
>
> Akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya[7].
>
> Pasal 165 HIR
>
> Akta otentik adalah suatu tulisan yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat itu, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, tentang segala hal yang disebut dalam akta itu dan juga yang ada didalam akta itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya

---

[6] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, LN No. 52, TLN No. 3746.

[7] *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet XXVII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1868.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal yang disebut dalam akta itu[8].

Dalam menjalankan fungsi penting bagi masyarakat di bidang pendaftaran tanah, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut, disebut PPAT Sementara. Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya; maka Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT. Kepala Desa juga disebut sebagai PPAT Sementara.

PPAT Sementara menjalankan tugasnya sebagai PPAT berdasarkan penunjukan yang dilakukan oleh Menteri untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT; sedangkan PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan yang ditunjuk oleh Menteri (sekarang Kepala BPN) untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT Sementara dan PPAT Khusus juga tunduk pada Peraturan Jabatan PPAT berikut peraturan-peraturan pelaksanaanya.

Sengketa-sengketa di bidang pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, adakalanya dikaitkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, meskipun akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Mengenai kekuatan pembuktian sendiri dalam Hukum Acara Perdata, undang-undang secara garis besar membagi menjadi kekuatan pembuktian menentukan, kekuatan pembuktian sempurna, kekuatan pembuktian

[8] RMJ Koesmargono dan Mochamad Dja'is, *Hukum Acara Perdata: Membaca Dan Mengerti HIR*, (Semarang: Penerbit Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1998), hal. 88.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

bebas, kekuatan pembuktian sebagai permulaan pembuktian, dan kekuatan pembuktian berupa alat bukti bukan bukti[9]. Bukti ini walaupun hanya satu namun sudah cukup untuk memutus perkara demi kemenangan pihak yang mengajukan alat bukti tersebut, kecuali ada hal-hal yang menghalanginya seperti alat bukti lawan yang lebih kuat, atau apabila pihak lawan dapat membuktikan kebalikannya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis memilih judul **Tinjauan Yuridis Akta Jual Beli Palsu yang Dibuat di Hadapan PPAT Sementara Sebagai Dasar Bagi Pendaftaran Hak Atas Tanah.**

## 1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang diatas, maka Penulis merumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Kepada siapakah hendaknya tuntutan pemalsuan dapat diajukan dalam hal suatu akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Sementara, yang diduga sebagai akta palsu?
2. Bagaimanakah dampak akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Sementara yang diduga palsu terhadap permohonan pendaftaran tanah yang diajukan berdasarkan akta tersebut?
3. Berdasarkan kasus yang diambil sebagai contoh dalam penulisan hukum ini, bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dengan adanya akta Jual Beli yang diduga palsu tersebut?

## 1.3. METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya, kemudian dianalisis dan diberikan solusi atas permasalahan yang timbul. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesis-

---

[9] *Ibid*., hal. 75.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

hipotesis, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama.[10] Sedangkan metode yang akan digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, karena memberikan gambaran mengenai keadaan atau gejala tertentu dalam pembatalan akta PPAT. Bahan-bahan penelitian yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif, dan hasilnya diuraikan secara deskriptif analitis.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, yang berkenaan dengan pembatalan akta PPAT karena alas hak yang tidak sah, baik dari Peraturan Jabatan PPAT, Peraturan tentang Pendaftaran Tanah, hukum perjanjian maupun hukum pembuktian. Data sekunder yang digunakan tersebut diperoleh dan bersumber dari bahan hukum primer dan sekunder.

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat[11], yang mencakup peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hukum agraria, seperti Peraturan Jabatan PPAT, UUPA berikut peraturan-peraturan pelaksananya.

Sedangkan bahan hukum sekunder yang akan digunakan untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer[12] tersebut diantaranya artikel-artikel dan tulisan-tulisan dari kalangan ahli hukum yang berkaitan dengan pembatalan akta PPAT akibat alas hak yang tidak sah.

---

[10] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 10.

[11] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, cet. VI, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 13.

[12] *Ibid*., hal 14.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi, berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut, untuk memudahkan pekerjaan analisa dan konstruksi.[13]

## 1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan hukum ini terdiri atas 3 (tiga) Bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

**Bab I Pendahuluan.**

Dalam Bab ini, akan diuraikan mengenai latar belakang penulisan, pokok permasalahan apa yang akan dibahas oleh Penulis, metode penelitian apa yang akan digunakan dalam penelitian ini, serta sistematika penulisan.

**Bab II Akta Jual Beli Palsu Yang Dibuat Dihadapan PPAT Sementara Sebagai Dasar Bagi Pendaftaran Hak Atas Tanah.**

Dalam Bab II ini, akan diuraikan tentang ketentuan-ketentuan mengenai pengangkatan PPAT Sementara, PPAT yang diangkat secara khusus, pembuatan akta PPAT sebagai akta otentik, kekuatan pembuktian akta PPAT, akta Jual Beli sebagai salah satu dasar pendaftaran hak atas tanah, dampak akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT Sementara yang diduga palsu terhadap permohonan pendaftaran tanah yang diajukan berdasarkan akta tersebut, dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dengan adanya akta jual beli yang diduga palsu, serta diberikan contoh kasus akta Jual Beli yang tidak dapat dijadikan dasar pensertipikatan tanah akibat alas hak yang tidak sah, disertai analisis terhadap Putusan yang diambil sebagai contoh.

**Bab III Penutup.**

Pada Bab ini, akan diberikan suatu kesimpulan sebagai suatu bagian dari keseluruhan penulisan hukum ini, dan juga memberikan saran-saran sebagai

---

[13] *Ibid*., hal. 251.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

sumbangan pemikiran dalam rangka memberikan pemecahan terhadap permasalahan yang telah dikemukakan.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

# BAB II
# PEMBAHASAN

## 2.1. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PEJABAT UMUM

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-unadangan, yaitu:

1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

   PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

   PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

   PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
4. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

   PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

> PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari semua peraturan perundang-undangan di atas menunjukan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.[14]

Sedangkan menurut N.G Yudara,

yang dimaksud dengan pejabat umum, adalah Organ Negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan dibidang keperdataan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan asli aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain.[15]

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

> Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan akta otentik dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud pejabat umum, batas kewenangannya, dan tempat dimana pejabat umum itu berwenang serta bentuk aktanya.

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata secara implisit memuat perintah kepada pembuat undang-undang supaya mengadakan suatu undang-undang

---

[14] Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas Dan Kewenangannya*, Majalah Renvoi No.8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hal. 11.

[15] N.G. Yudara, *Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti tertulis Yang Otentik*, (Jakarta, 8 Juni 2001), hal. 13.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

yang mengatur perihal Pejabat Umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta otentik. Lahirnya akta otentik jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum bukan berdasarkan undang-undang sehingga dengan demikian bagi yang mempersoalkan apakah akta itu otentik atau bukan otentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari pejabat umum.[16]

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu produk hukum nasional yang merupakan implementasi dari Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menunjuk PPAT sebagai salah satu Pejabat Umum. Penjabaran PPAT sebagai pejabat umum dimuat dalam Pasal 3, yaitu PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam wilayah kerjanya. Perbuatan hukum yang membutuhkan akta PPAT adalah :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan; dan
8. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

---

[16] Wawan Setiawan, *Kedudukan Dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Dibandingkan Dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, (Jakarta: 5 Nopember 1997), hal. 8.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dikenal 3 (tiga) macam PPAT:[17]

1. PPAT

   Adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. PPAT Sementara

   Adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara ini adalah Camat atau Kepala Desa.

3. PPAT Khusus

   Adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. PPAT Khusus ini adalah Kepala Kantor Pertanahan.

## 2.2. PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN PPAT

PPAT diangkat untuk suatu daerah tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan PPAT Sementara ditunjuk dan diberhentikan oleh Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapatkan limpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

[17] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang PPAT*, Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, LN No. 52, TLN No. 3746.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Indonesia dapat menunjuk pejabat-pejabat tertentu sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, yaitu:

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara. Artinya jika untuk suatu kecamatan belum ditunjuk seorang penjabat secara khusus, maka asisten wedana/kepala kecamatan karena jabatannya menjadi PPAT (tanpa adanya SK pengangkatan dari Menteri Agraria). Jadi selama belum ada penjabat yang diangkat secara khusus oleh Menteri Agraria, bilamana asisten wedana/kepala kecamatan itu berhenti/dipindahkan, maka penggantinya dengan sendirinya juga menggantikan sebagai PPAT.
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Kementerian Luar Negeri sebagai PPAT Khusus.

Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT, yaitu:

1. berkewarganegaraan Indonesia;
2. berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
3. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. sehat jasmani dan rohani;
6. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Sedangkan syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 23 Tahun 2009, adalah:[18]

1. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.
2. Materi ujian PPAT terdiri dari :
   a. Hukum Pertanahan Nasional;
   b. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan;
   c. Pendaftaran Tanah;
   d. Peraturan Jabatan PPAT;
   e. Pembuatan Akta PPAT; dan
   f. Etika profesi.
3. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 30 tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan:
   a. fotocopy KTP yang masih berlaku;
   b. pas photo berwarna dengan ukuran 4X6 sebanyak 3 (tiga) lembar; dan
   c. fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; atau
   d. fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
4. Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

[18] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. I, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 329.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Republik Indonesia. Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan persyaratan:

a. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) dan/atau surat keterangan yang pada intinya menerangkan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;
b. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
c. Surat pernyataan bermaterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain;
d. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidak rangkap jabatan;
e. Daftar riwayat hidup; dan
f. Fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Tinggi atau ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

5. Berdasarkan permohonan pengangkatan PPAT, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Keputusan Pengangkatan PPAT.
6. Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
7. Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan tehnis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan.
8. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan PPAT, calon PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat 3 bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan Pengangkatan yang



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

bersangkutan sebagai PPAT. Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal ditetapkannya surat pengangkatan itu, maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan batal demi hukum.

Yang dapat menempuh ujian PPAT menurut Pasal 5 ayat 1 SK Menteri Dalam Negeri No 19/DDA/1971 tentang Pembentukan Panitia Ujian PPAT, adalah :[19]

1. Notaris;
2. Wakil notaris yang diangkat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. (notaris yang belum penuh syaratnya atau yang belum menyelesaikan ujian negara utk menjadi notaris);
3. Bekas pegawai teknis Direktorat Jendral Agraria yang oleh Panitia dianggap cukup mempunyai pengetahuan yang berhubungan dengan peraturan pendaftaran tanah dan persoalan peralihan hak atas tanah;
4. Sarjana-sarjana hukum bekas pensiunan pegawai negeri; dan
5. Bekas pegawai pamongpraja yang pernah menjabat sebagai PPAT sewaktu masih bertugas sebagai camat/lurah.

Kemudian mereka semua yang oleh panitia telah dinyatakan lulus dalam ujian tersebut dapat diangkat sebagai PPAT oleh Menteri Dalam Negeri c.q Direktur Jendral Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional).

Ketentuan tentang penunjukan PPAT Sementara dapat diselaskan sebagai berikut:[20]

1. Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

---

[19] Menteri Dalam Negeri, *Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Ujian PPAT,* SK Menteri Dalam Negeri Nomor 19/DDA/1971

[20] Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 331.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

2. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditanda-tangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
3. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai Camat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan tersebut.
4. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Syarat-syarat untuk dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Repulik Indonesia No. 1 Tahun 2006, yaitu:[21]

1. Dalam hal tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.
2. Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara melaksanakan tugasnya, yang bersangkutan wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Pendidikan dan pelatihan dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.

---

[21] Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 332.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

3. Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (selanjutnya disingkat Kakanwil BPN Provinsi) .
4. Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kakanwil BPN Provinsi.
5. Dalam hal keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara didelegasikan kepada Kakanwin BPN Provinsi, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kakanwin BPN Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia.
6. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pembuatan akta di daerah-daerah terpencil.
7. Bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan tehnis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
8. Keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.
9. Tembusan keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara disampaikan kepada pemangku kepentingan.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

10. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat dan/atau Kepala Desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat 3 bulan.
11. Apabila Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak melapor dalam jangka waktu 3 bulan, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.

Ketentuan tentang penunjukan PPAT Khusus dapat dijelaskan sebagai berikut:[22]

1. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai PPAT Khusus dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia secara kasus demi kasus atau untuk perbuatan hukum tertentu.
2. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai PPAT Khusus dapat dilakukan di dalam keputusan mengenai penetapan program khusus pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan atas asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Kementerian Luar Negeri, yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai PPAT Khusus.

Sebelum menjalankan jabatannnya, PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Sedangkan PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.

Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT atau PPAT Sementara wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai

---

[22] Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 333.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

PPAT. Apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT, maka keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melaksanakan pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT/PPAT Sementara dalam jangka waktu 1 bulan setelah diterimanya laporan keputusan pengangkatan sebagai PPAT/PPAT Sementara.

Pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara bagi Kepala Desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menerima tembusan penunjukan Kepala Desa tersebut sebagai PPAT Sementara.

Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam suatu berita acara yang ditanda-tangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan para saksi.

PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Apabila larangan tersebut dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan mengenai masa jabatan PPAT, yaitu:[23]

1. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
   a. meninggal dunia atau
   b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun

[23] Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 335.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

(PPAT yang akan berhenti menjabat sebagai PPAT karena telah mencapai usia 65 tahun, paling lambat 3 bulan sebelumnya harus melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai PPAT yang bersedia menerima protokol PPAT-nya, dengan tembusan kepada Kakanwin BPN Provinsi), atau

c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT

(PPAT yang akan berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan notaris di kabupaten/kota yang lain dari pada daerah kerjanya dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja kabupaten/kota tempat kedudukannya sebagai notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh), atau

d. diberhentikan oleh Menteri.

2. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan atau diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Faktor-faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:[24]

1. Permintaan sendiri.

   PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain dari daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan/atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa

[24] Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 336.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk.

3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, seperti misalnya:
   a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
   b. Dalam waktu 2 bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
   c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 setiap bulan berikutnya kepada kepala kantor pertanahan dan kepala kantor wilayah;
   d. Merangkap jabatan sebagai advokat, pegawai negeri, pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah, dan lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan; dan
   e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Repulik Indonesia.
4. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau anggota TNI/POLRI.

PPAT yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya diterbitkan Keputusan pemberhentian oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi.

Faktor-faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:[25]

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, seperti misalnya :

[25] Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 337.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

a. Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
b. Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya;
d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan/atau di dalam daerah kerjanya;
f. Melanggar sumpah jabatan PPAT;
g. Pembuatan akta PPAT yg dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti; dan
l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

lamanya 5 tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diterbitkan Keputusan pemberhentian oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi.

PPAT dapat diberhentikan sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan/penjara selama-lamanya 5 tahun atau lebih berat. Pemberhentian sementara ini ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi.

## 2.3. TUGAS DAN KEWENANGAN PPAT SERTA KAITANNYA DENGAN PENDAFTARAN TANAH

Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dalam pasal 6 Ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun dalam penjelasan dari Pasal 6 ayat (2) itu ada keterangan bahwa yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu itu adalah misalnya : pembuatan akta PPAT oleh PPAT/PPAT Sementara, pembuatan Risalah lelang oleh pejabat lelang, Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik oleh Panitia Ajudikasi, dan lain sebagainya.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuatkan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :
   a. Jual beli;
   b. Tukar menukar;
   c. Hibah;
   d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
   e. Pembagian hak bersama;
   f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
   g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
   h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Sedangkan peraturan dasar mengenai kewenangan PPAT tersebut diatur dalam:

1. Pasal 19 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:
   Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:
   Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
3. Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:
   Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

4. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, yaitu:

   Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

5. Pasal 1 butir 4 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan:

   Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perudang-undangan yang berlaku.

Wewenang utama dari PPAT adalah untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Otentisitas akta PPAT bersumber dari Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, dimana PPAT merupakan pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT memperoleh sifat otentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Akta dapat dibuat dalam bentuk di bawah tangan atau dalam bentuk akta otentik. Perbedaan dari akta di bawah tangan dengan akta otentik adalah dari segi pembuktian. Pada akta di bawah tangan, untuk kebenaran isinya haruslah dibuktikan dengan cara para pihak dalam perjanjian tersebut mengakui secara tegas, sedangkan pada akta otentik tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya, atau dengan kata lain akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta PPAT yang bersifat otentik adalah merupakan akta resmi, Akta resmi atau akta otentik ialah *"suatu akte yang*



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

*dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akte".*[26]

Sedangkan menurut Pasal 165 HIR (*Herziene Inlands Reglement*), Akta otentik adalah:

suatu tulisan yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat itu, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, tentang segala hal yang disebutkan dalam akta itu dan juga yang ada didalam sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal yang disebut dalam akta itu.[27]

Sebelum PPAT membuat akta, ada beberapa persiapan yang harus dilakukan oleh PPAT, yakni:

1. melakukan pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat;
2. memeriksa surat identitas diri, kecakapan, kewenangan para pihak (berdasarkan kartu identitas, Surat Nikah, Surat Kuasa, Surat Persetujuan Isteri/ Suami dan Komisaris Perseroan, Anggaran Dasar Perseroan dan perubahan-perubahannya, Perjanjian Kawin);
3. meminta Nomor Pokok Wajib Pajak;
4. meminta Surat Pernyataan tidak dalam sengketa mengenai obyek perbuatan hukum baik secara fisik maupun secara yuridis;
5. meminta Surat Ijin dari Pejabat yang berwenang dalam hal pengalihan atau pembebanan obyek dalam perbuatan hukum seperti: untuk tanah pertanian, untuk hak pakai atas Tanah Negara, untuk tanah yang sertipikatnya ada catatannya, untuk pembelian rumah tinggal hak milik tidak lebih dari lima bidang dengan luas seluruhnya 5000 m2;
6. meminta bukti pembayaran lunas PPN dan BPHTB

---

[26]Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cet. XXVII, (Jakarta: Intermasa, 1995), hal. 178.

[27] RMJ. Koesmargono dan Moch. Dja'is, *Hukum Acara Perdata: Membaca Dan Mengerti HIR*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1998), hal. 90.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

7. untuk pembuatan akta sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/ bekas Hak Milik Adat, wajib minta dilakukan pengukuran lebih dahulu oleh Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan NIB (Nomor Indentifikasi Bidang Tanah) dari tanah tersebut.
8. untuk setiap pembuatan akta PPAT wajib mencantumkan NIB, nomor sertipikat dan nomor SPPT PBB.

## 2.4. PENGERTIAN DASAR MENGENAI TANAH NEGARA DAN GIRIK

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya.[28] Hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.[29]

Kewenangan untuk mempergunakan diartikan bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kewenangan untuk mengambil manfaat diartikan bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.[30]

Selain diberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah, pemegang hak atas tanah juga diberikan kewenangan untuk mempergunakan tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

---

[28] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 265.

[29] Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 82.

[30] *Ibid.*, hal. 82.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.[31]

Berdasarkan pengertian pada pasal 4 ayat (2) tersebut, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Dalam setiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Pada dasarnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihaki. Maksud bahwa sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang bersangkutan, dan yang menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan yang lain.[32]

Dalam Hukum Tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut:[33]

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada;
4. Hak-hak individual:
    a. Hak-hak atas tanah:

---

[31] Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, LN 1960-104, TLN No. 2043.

[32] Boedi Harsono, *op. cit*. hal. 24.

[33] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 267



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

- Primer: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diberikan atas tanah negara, dan Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara;
- Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya.

b. Wakaf;

c. Hak Jaminan Atas Tanah: Hak Tanggungan.

Hak Bangsa Merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak-hak atas tanah yang lain secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya.[34]

Hak bangsa mempunyai 2 unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan tanah-bersama yang dipunyainya. Hak Bangsa atas tanah-bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut dilimpahkan kepada negara.[35]

Hak Menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia. Kewenangan tersebut bersifat publik semata-mata.[36]

Subyek Hak Menguasai dari Negara adalah Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak Menguasai dari Negara meliputi

---

[34] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 269.

[35] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 270.

[36] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 271.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan.[37]

Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang sering disebut juga tanah negara. Pengertian tanah negara berbeda dengan sebutan "tanah negara" dalam arti "*landsdomein*" atau "milik negara" dalam rangka *domeinverklaring*. [38]

Ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya, pengertian tanah-tanah negara dapat dibedakan menjadi:[39]

1. Tanah-tanah Wakaf, yaitu tanah-tanah hak milik yang sudah diwakafkan;
2. Tanah-tanah Hak-hak Pengelolaan, yaitu tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara kepada pemegang haknya;
3. Tanah-tanah Hak Ulayat, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat;
4. Tanah-tanah Kaum, yaitu tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat genealogis;
5. Tanah-tanah kawasan hutan, yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan berdasarkan UndangUndang Pokok Kehutanan. Hak penguasaan ini pada hakikatnya juga merupakan pelimpahan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara;
6. Tanah-tanah sisanya, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh negara, yang bukan tanah-tanah hak, bukan tanah Wakaf, bukan tanah-tanah Hak Pengelolaan, bukan tanah-tanah Hak Ulayat, bukan tanah-tanah Kaum, dan bukan pula tanah-tanah Kawasan Hutan. Tanah-tanah ini tanah-tanah yang

---

[37] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 274.

[38] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 274.

[39] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 275.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

benar-benar langsung dikuasai oleh negara, untuk singkatnya dapat disebut tanah negara. Penguasaannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian dapat kita jumpai pengertian tanah-tanah negara dalam arti luas dan tanah-tanah negara dalam arti sempit.

Tanah-tanah negara dalam arti sempit harus dibedakan dengan tanah-tanah yang dikuasai oleh Departemen-departemen dan lembaga-lembaga pemerintah non-departemen lainnya dengan Hak Pakai, yang merupakan aset atau bagian kekayaan negara, yang penguasaannya ada pada Menteri Keuangan. Penguasaan tanah-tanah dalam arti publik, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ada pada Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN.[40]

Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diberikan pengertian mengenai tanah negara, yaitu tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.[41]

Dalam pendaftaran tanah, girik yaitu tanda bukti pembayaran pajak atas tanah dapat disertakan untuk proses administrasi. Girik, dengan demikian bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah.[42]

---

[40] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 275.

[41] Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59, TLN No. 3696.

[42] Anonim, "Kepastian Hukum atas Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah Studi Kasus atas Sengketa Tanah Meruya Selatan", *http://maspurba.wordpress.com/2008/04/29/kepastian-hukum-atas-sertifikat-tanah-sebagai-bukti-hak-kepemilikan-atas-tanah/,* diunduh pada tanggal 6 Maret 2011.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

## 2.5. PENGERTIAN DASAR MENGENAI PENDAFTARAN TANAH

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan pengertian mengenai pendafataran tanah, yaitu:[43]

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak tertentu yang membebaninya.

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas. [44]

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik. [45]

Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik dilaksanakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN.[46]

---

[43] Indonesia, *Op. Cit.*

[44] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 477.

[45] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 477.

[46] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 477-478.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal.[47]

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:[48]

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah negara.

Boedi Harsono berpendapat, bahwa yang dimaksudkan sebagai obyek pendaftaran tanah bukan tanah negara dalam arti yang luas melainkan terbatas apa yang digolongkan dalam golongan tanah negara dalam arti sempit.[49]

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:[50]

1. Asas *specialiteit*
   Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.
2. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

---

[47] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 478.

[48] Indonesia, *Op. Cit.*

[49] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 480.

[50] Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 16.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadi peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:[51]

1. Asas sederhana;
2. Asas aman;
3. Asas terjangkau;
4. Asas mutakhir;
5. Asas terbuka.

Tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan memberikan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Memperoleh sertipikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.[52]

---

[51] Indonesia, *Op. Cit.*

[52] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 475.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:[53]

1. Kepastian status hak yang didaftar

   Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status tanah yang didaftar.

2. Kepastian subjek hak

   Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti siapa pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak

   Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak haknya, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana diuraikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang didaftar.[54]

Sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[55]

---

[53] Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 21.

[54] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 480.

[55] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 480.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Sesuai dengan Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain. Yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan.[56]

Dalam melaksanakan tugasnya tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi:

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda batas-batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.[57]

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk bidang tanah yang luas, pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas tanah yang akan dipetakan.[58]

---

[56] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 483.

[57] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 489.

[58] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 490.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.[59]

Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.[60]

Bukti pemilikan itu pada dasarnya terdiri dari pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak bersangkutan.[61]

Alat-alat bukti tertulis dapat berupa:[62]

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijings Ordonantie (stadsblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik; atau
2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonantie tersebut sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

---

[59] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 491.

[60] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 495.

[61] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 496.

[62] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 496.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

3. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
4. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 9 tahun 1959; atau
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan; atau
7. Akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan; atau
8. Akta ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemenrintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
10. Surat penunjukan atau pembelian (pemberian) kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
11. Petuk pajak bumi/ Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA; atau
12. Surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, pasal VI dan pasal VII Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang dapat dipercaya kebenarannya menurut panitia ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Pasal 60 ayat (3) dan ayat (4) , mengenai kepemilikan ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:[63]

1. Bukti tertulisnya lengkap: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
2. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi: diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
3. Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi: diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Dalam hal ini ketiga alat pembuktian diatas semuanya akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.[64]

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan beralihnya hak, maka harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk atau yang berwenang yaitu PPAT.

Tanah yang belum bersertifikat, selain alas haknya menunjuk pada girik, ada juga yang alas haknya sudah berupa akta. Dibuatnya akta sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah. Akta yang dijadikan sebagai bukti peralihan hak atas tanah ada yang dibuat dengan akta PPAT, tetapi ada juga yang dibuat dengan akta Camat. Akta-akta yang dibuat PPAT terdaftar dengan jelas di Kantor Pertanahan.

Dalam pendaftaran tanah secara sistematik, pemberian hak-hak atas tanah-tanah negara yang ada diusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh Ketua Panitia Ajudikasi dengan menggunakan suatu Daftar Isian tertentu. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik pemberian hak dilakukan dengan surat keputusan dari pejabat yang berwenang menurut ketentuan hukum yang umum.[65]

---

[63] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 497-498.

[64] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 498.

[65] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 498.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.[66]

Pelaksanaan pembukuan hak atas tanah:[67]

1. Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah.
2. Yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Ketidaklengkapan alat bukti dapat berupa data fisik atau data yuridis. Catatan di atas akan dihapus apabila diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan atau telah lewat 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.
3. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan, tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut. Kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut. Catatan itu akan dihapus apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau setelah waktu 60 (enam puluh) hari dan 90 (sembilan puluh) hari tidak diajukan gugatan mengenai sengketa yang bersangkutan ke Pengadilan.

---

[66] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 499.

[67] Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 500.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

4. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan, tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan. Catatan itu akan dihapus apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
5. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan serta ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya ada sita atau perintah status quo tersebut. Penyelesaian pengisian buku tanah setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

## 2.6 PENGERTIAN DASAR MENGENAI TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT

Membuat surat palsu adalah menyusun surat atau tulisan pada keseluruhannya. Adanya surat ini karena dibuat secara palsu. Surat ini mempunyai tujuan untuk menunjukkan bahwa surat seakan-akan berasal dari orang lain daripada penulisnya (pelaku). Ini disebut pemalsuan meteriel (materiele valsheid). Asal surat itu adalah palsu. Perbuatan memalsukan surat dilakukan dengan cara melakukan perubahan-perubahan tanpa hak (tanpa izin yang berhak) dalam suatu surat atau tulisan, perubahan mana dapat mengenai tanda tangannya maupun mengenai isinya. Tidak



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

perduli, bahwa ini sebelumnya merupakan sesuatu yang tidak benar atau sesuatu yang benar; perubahan isi yang tidak benar menjadi benar merupakan pemalsuan surat.[68]

Tindak pidana pemalsuan adalah berupa kejahatan yang di dalamnya mengandung unsur keadaan ketidakbenaran atau palsu atas sesuatu (obyek) yang sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya.[69]

Keterangan palsu adalah keterangan yang tidak sesuai dengan kebenaran, dan keterangan yang tidak sesuai dengan kebenaran tersebut oleh pelaku harus dibuat untuk dicantumkan dengan akta otentik oleh pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik tersebut.[70]

Tindak pidana pemalsuan surat diatur dalam Pasal 263, Pasal 264 dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Pasal 263 KUHP mengatur mengenai pemalsuan surat, yaitu:

(1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsu surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
(2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat yang isinya tidak benar atau yang dipalsu, seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 264 KUHP juga mengatur tentang pemalsuan surat tertentu, termasuk di antaranya adalah akta otentik, yaitu:

---

[68] H.A.K. Moch. Anwar, *Hukum Pidana bagian khusus(KUHP bukuII)*, (Bandung: Alumni Bandung, 1980), hal. 190.

[69] Adamichazawi, Kejahatan Terhadap Pemalsuan, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hal. 2-3.

[70] P. A. F. Lamintang, *Delik-Delik Khusus (Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti dan Peradilan)*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hal. 83.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
   1. Akta-akta otentik;
   2. Surat hutang dan sertifikat hutang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
   3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
   4. Talon, tanda bukti deviden atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
   5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak benar atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 266 KUHP juga mengatur mengenai keterangan palsu yang dimasukkan ke dalam akta otentik, yaitu:

(1) Barang siapa menyuruh masukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

(2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Surat sebagaimana dimaksud Pasal 263, Pasal 264 dan Pasal 265 KUHP di atas dapat diartikan sebagai akta otentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ataupun akta di bawah tangan.

Unsur-unsur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP antara lain:

- Unsur obyektif, yaitu:



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan suatu hak perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal

- Unsur subjektif :

Dengan maksud untuk mempergunakan atau memakai surat itu seolah-olah asli dan tidak palsu; pemakaian atau penggunaan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Unsur-unsur dalam Pasal 263ayat (2) KUHP, antara lain:

- Unsur obyektif :

Memakai surat palsu atau surat yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan atau apabila pemakai surat itu dapat menimbulkan kerugian.

- Unsur subjektif:

Dengan sengaja.

Dalam Pasal 264 KUHP jelas diatur mengenai pemalsuan terhadap akta-akta, salah satunya merupakan pemalsuan terhadap akta-akta otentik.

Menurut Prof. R. Subekti, akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti sempurna, dalam arti bahwa ia tidak memerlukan suatu tambahan pembuktian. Ia merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna.[71]

Unsur-unsur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP antara lain:

- Unsur obyektif:

Menyuruh masukkan sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu; menimbulkan kerugian.

---

[71] R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hal. 27.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

- Unsur subjektif:

  Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran.

## 2.7. KRONOLOGI KASUS

Pada tanggal 30 April 1992, Ny. Eka Listyarini Teguh membeli sebidang tanah sawah milik Diman bin Gawing persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173 seluas 2150 $M^2$ dari para ahli waris Diman bin Gawing tersebut, yaitu Gomar bin Deman, Limun bin Diman, Djuriah binti Diman dan Hadidjah binti Diman. Jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT Sementara, yaitu H. Sadoni Ash Shufi, SH, Camat Kembangan, Jakarta Barat dan disaksikan antara lain oleh Lurah Meruya Utara.

Jual beli tersebut dilakukan di hadapan Camat Kembangan, Jakarta Barat, H. Sadoni Ash Shufi, SH sebagai PPAT Sementara melalui Akta Jual Beli Nomor 288/C/KMB/JB/1992 tanggal 30 April 1992.

Tanah sawah tersebut dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah milik H. Kamad;
- Sebelah Timur tanah milik PT Labrata asal beli dari Deman bin Gawing;
- Sebelah Barat tanah akhir;
- Sebelah Selatan jalan umum.

Penunjukan batas-batas dan pengukuran tanah disaksikan oleh para ahli waris Diman bin Gawing bersama-sama Kepala Lingkungan Kelurahan Meruya Utara, Arga Lebar dan dibuat surat belum pernah dijual dan tidak sengketa, serta dipatok dengan disaksikan oleh para ahli waris Diman bin Gawing dan para saksi-saksi di lokasi, yang kemudian diterbitkan Surat Ukur Nomor 01539/Meruya Utara/2000 dengan Nomor Indentifikasi Bidang 09.03.08.02.01539.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Pada bulan Nopember 1997, H. Ali Ispandi mencabut patok-patok yang ada di atas tanah milik Ny. Eka Listyarini Teguh, dan mengajukan klaim terhadap tanah tersebut berdasarkan 4 (empat) buah akta jual beli, yaitu:

1. Akta Jual Beli Nomor 26/C/KMB/JB/1993 tanggal 14 Januari 1993;
2. Akta Jual Beli Nomor 33/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993;
3. Akta Jual Beli Nomor 34/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993;
   Ketiga akta tersebut dibuat di hadapan PPAT Sementara yang sama, yaitu H. Sadoni Ash Shufi, SH.
4. Akta Jual Beli Nomor 469/1974 tanggal 12 Pebruari 1974 yang dibuat di hadapan PPAT Sementara, yaitu Drs. Zainuddin.

H. Ali Ispandi kemudian melakukan penguasaan fisik terhadap tanah yang dimiliki oleh Ny. Eka Listyarini Teguh tersebut dengan membuat pagar permanen.

Kemudian pada tanggal 31 Desember 1997, H. Ali Ispandi dilaporkan kepada Polda Metro Jaya berdasarkan Laporan Polisi Nomor Pol:LP/3547/K/XII/1997/Satgas B oleh Ny. Eka Listyarini Teguh dengan tuduhan pemalsuan akta. Kasus Pidana tersebut disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan diputus pada tanggal 24 Desember 2008 dengan Nomor 3145/PID.B/2008/PN.JKT.BAR dengan putusan bahwa H. Ali Ispandi dinyatakan tidak bersalah dan dibebaskan dari segala tuntutan hukum. Kemudian Kejaksaan Negeri Jakarta Barat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dan dikabulkan oleh Mahkamah Agung pada tanggal 10 Desember 2009 dengan Register Nomor 823 K/ PID/ 2009, di mana H. Ali Ispandi dijatuhi pidana tahanan kota selama 6 (enam) bulan dan masa percobaan 1 (satu) tahun.

Pada tanggal 3 Pebruari 2000, Ny. Eka Listyarini Teguh dalam rangka Prona mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat, akan tetapi kemudian diterbitkan Surat Pemblokiran dan Permohonan Sertipikat Hak atas Tanah itu ditolak pada tanggal 24 Maret 2000. Pemohon dari Surat Pemblokiran dan Permohonan Sertipikat Hak atas Tanah tersebut adalah H. Ali Ispandi.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Pada sekitar bulan Juli 2009, Ny. Eka Listyarini Teguh menggugat H. Ali Ispandi ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan gugatan penyerobotan lahan. Pengadilan Negeri Jakarta Barat menolak gugatan penggugat seluruhnya. Penolakan oleh Majelis Hakim tersebut dengan dasar pertimbangan bahwa sepeninggal almarhum Diman bin Gawing tanahnya sudah habis sehingga tidak ada lagi tanah yang diwariskan kepada para ahli warisnya. Majelis Hakim juga memberikan pertimbangan bahwa penggugat telah gagal membuktikan dalilnya, bahwa tanah yang dibelinya tersebut merupakan warisan dari almarhum Diman bin Gawing sehingga demikian jual beli antara waris tersebut dengan penggugat adalah jual beli yang tidak berdasarkan hukum.

Sampai saat ini, proses hukum dari gugatan perdata yang dilakukan oleh Ny. Eka Listyarini Teguh terhadap H. Ali Ispandi masih terus berjalan dan saat ini masih dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

## 2.8. PIHAK YANG DAPAT DIAJUKAN TUNTUTAN TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT DALAM HAL SUATU AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT SEMENTARA, YANG DIDUGA SEBAGAI AKTA PALSU

Dalam pembuatan suatu akta PPAT, peran PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta mengenai tanah sangat besar. PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta mengenai tanah, di mana dalam kasus ini merupakan akta jual beli terhadap tanah bekas hak milik adat yang belum bersertifikat, yaitu tanah hak milik adat persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173 seluas 2150 $M^2$. PPAT, yang dalam hal ini merupakan PPAT Sementara berwenang untuk membuat akta Jual Beli terhadap tanah bekas hak milik adat yang belum bersertifikat tersebut.

PPAT Sementara dapat membuat suatu akta otentik yang berisi keterangan palsu mengenai apa yang dimuat dalam akta otentik tersebut. Keterangan palsu



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

tersebut dapat berupa keterangan mengenai para pihak, mengenai luas tanah, mengenai tanda tangan para pihak dan sebagainya. Pihak H. Ali Ispandi dapat diduga juga menyuruh memasukkan keterangan palsu kepada PPAT sementara ke dalam akta otentik. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 263, 264 dan 266 KUHP.

Terdakwa H. Ali Ispandi memberikan keterangan, bahwa ia memiliki tanah yang sebagian dibeli oleh Ny. Eka Listyarini Teguh dengan cara membeli dari PT Labrata yang seluruhnya seluas 14.178 $m^2$, yaitu:

1. Pada tanggal 25 April 1990;
2. Pada tanggal 27 Agustus 1990; dan
3. Pada tanggal 27 Agustus 1990.

Penulis berpendapat, bahwa pembelian tersebut harus dicermati lebih lanjut, karena tidak ada bukti yang cukup kuat yang dapat membuktikan pembelian yang dilakukan oleh H. Ali Ispandi tersebut dari PT Labrata. Oleh karena itu, penulis berpendapat, bahwa jual beli tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang kuat. Sebuah perseroan terbatas tidak dimungkinkan memiliki tanah Hak Milik dan tanah negara atau bekas Hak Milik Adat yang dapat dikonversi menjadi Hak Milik.

Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, mengatur:[72]

(1) Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak.
(2) Perolehan tanah melalui pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama jenisnya dengan hak atas tanah yang dilakukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan-perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohon hak sesuai ketentuan yang berlaku.

[72] Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal*, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 1994.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

(3) Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan menurut ketentuan dalam Keputusan ini.
(4) Jika perolehan tanah dilakukan dengan pemindahan hak dengan terlebih dahulu mengubah hak yang bersangkutan menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud.

Melihat dari ketentuan tersebut di atas, PT Labrata tidak dimungkinkan memiliki sebuah tanah bekas Hak Milik Adat/ tanah yang belum bersertipikat dan juga tidak dimungkinkan menjadi salah satu pihak dalam jual beli tanah bekas Hak Milik Adat/ tanah yang belum bersertipikat. Oleh karena itu muncul pertanyaan dari mana PT Labrata dapat memperoleh tanah bekas Hak Milik Adat/ tanah yang belum bersertipikat. Jika memang PT Labrata secara sah memiliki tanah tersebut, apakah jual beli antara PT Labrata dengan H. Ali Ispandi adalah sah demi hukum.

Dari ketentuan tersebut di atas PT Labrata hanya dapat menjual tanah bekas Hak Milik Adat/ tanah yang belum bersertipikat dengan cara pelepasan hak yang diikuti dengan permohonan hak baru dan dengan cara jual beli dengan didahului perubahan hak.

Dalam sidang perkara pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Barat terungkap fakta di persidangan, berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Perbandingan Persamaan Sidik Jari tanggal 17 Juli 2008 Nomor PID-06/VII/2008/S1 Ident, bahwa tanda tangan/ cap ibu jari para ahli waris Diman bin Gawing, yaitu Limun bin Diman dan Hadidjah binti Diman yang di dalam Akta Jual Beli Nomor 33/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 dan Akta Jual Beli Nomor 34/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 tidak identik atau tidak sama dengan sidik jari ibu jari tangan kiri dan sidik jari ibu jari tangan kanan Limun bin Diman dan Hadidjah binti Diman.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Terungkap pula di dalam persidangan tersebut, bahwa di dalam Akta Jual Beli Nomor 33/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 dan Akta Jual Beli Nomor 34/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 terdapat tanda tangan/ cap ibu jari salah satu ahli waris Diman bin Gawing, yaitu Timah bin Diman. Timah bin Diman telah meninggal pada tahun 1986 sesuai dengan Akta Pemisahan dan Pembagian tanggal 30 September 1991. Tanda tangan/ cap ibu jari tersebut dapat dinyatakan palsu, karena sangat tidak mungkin pihak yang telah meninggal dunia membubuhkan tanda tangan/ cap ibu jari. Dalam Akta Jual Beli Nomor 33/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 dan Akta Jual Beli Nomor 34/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 tidak terdapat tanda tangan Djuriah binti Diman, sebagai ahli waris Diman bin Gawing yang masih hidup. Sedangkan tanda tangan dari Gomar bin Diman dalam kedua akta jual beli tersebut merupakan tandan tangan dengan menggunakan huruf latin, sedangkan tanda tangan asli dari Gomar bin Diman menggunakan huruf Arab. Akta Jual Beli Nomor 33/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 dan Akta Jual Beli Nomor 34/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 tersebut ditandatangani oleh Lurah tanggal 27 Desember 1990 sedangkan Camat menandatanganinya pada tanggal. 14 Januari 1993. Terdapat kejanggalan mengapa kedua Akta Jual Beli tersebut ditanda tangani oleh Lurah dan Camat dalam rentang waktu yang cukup jauh.

Dari berbagai fakta yang terungkap di persidangan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Akta Jual Beli Nomor 33/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 dan Akta Jual Beli Nomor 34/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 tersebut merupakan akta palsu.

Fakta yang terungkap di persidangan, bahwa Akta Jual Beli Nomor 469/1974 tanggal 12 Pebruari 1974 dibuat dengan pihak penjual adalah Diman bin Gawing, padahal Diman bin Gawing telah meninggal dunia pada tahun 1969. Jelas terungkap, bahwa tidak mungkin seseorang yang telah meninggal dunia menandatangani Akta Jual Beli tersebut dan akta tersebut merupakan akta yang dipalsukan. Kemudian melalui Akta Jual Beli Nomor 469/1974 tanggal 12 Pebruari 1974 tersebut dibuat



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

pula Akta Jual Beli Nomor 26/C/KMB/JB/1993 tanggal 14 Januari 1993 dengan pihak penjual adalah Nimun bin Gani, tetapi tanda tangan Nimun bin Gani berbeda dengan tanda tangan Nimun bin Gani yang asli.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam putusannya Nomor 3145/PID.B/2008/PN.JKT.BAR, tanggal 24 Desember 2008 memberikan pertimbangan hukum, bahwa perbedaan sidik ibu jari Limun bin Diman dan Hadidjah binti Diman dalam Akta Jual Beli Nomor 33/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 dan Akta Jual Beli Nomor 34/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993 merupakan tanggung jawab dari pejabat yang membuat akta, yaitu Camat sebagai PPAT Sementara. Dalam hal ini penulis sependapat dengan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat. PPAT Sementara bertanggung jawab terhadap kebenaran tanda tangan/ cap ibu jari dari para pihak yang menandatangani akta yang dibuat dihadapannya. Namun Majelis Hakim menurut pendapat penulis tidak cermat, bahwa pihak yang diuntungkan dengan adanya kedua akta jual beli tersebut adalah terdakwa H. Ali Ispandi. Sehingga penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa H. Ali Ispandi juga turut serta melakukan tindak pidana.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat juga memberikan pertimbangan, bahwa perbuatan terdakwa tidak merugikan siapapun sehingga tidak memenuhi unsur Pasal 263 KUHP dengan dasar bahwa Diman bin Gawing telah menjual tanah persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173 tersebut melalui Akta Jual Beli Nomor 469/1974 tanggal 12 Pebruari 1974. Penulis tidak setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bahwa Diman bin Gawing telah meninggal pada tahun 1969. Majelis Hakim mengabaikan fakta hukum bahwa tidak mungkin seseorang yang telah meninggal dunia menjual tanahnya.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut berpendapat bahwa terdakwa H. Ali Ispandi



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

tidak terbukti membuat surat palsu atau menggunakan surat palsu yang mendatangkan kerugian bagi pihak lain. Penulis tidak setuju dengan pendapat Majelis Hakim tersebut, karena telah terungkap fakta-fakta di persidangan bahwa akta-akta jual beli tersebut merupakan akta jual beli yang dipalsukan dan telah timbul kerugian, yaitu Ny. Eka Listyarini Teguh kehilangan haknya atas tanah persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173 yang telah dibeli dari para ahli waris Diman bin Gawing. Oleh karena terungkapnya fakta di dalam persidangan, seharusnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa terdakwa H. Ali Ispandi telah terbukti memalsukan surat-surat bersama-sama dengan Camat sebagai PPAT Sementara dan telah timbul kerugian dari pemakaian akta-akta jual beli tersebut.

Timbulnya kerugian karena tindakan terdakwa dengan pemakaian akta palsu tersebut adalah bahwa terdakwa melakukan pemblokiran permohonan sertifikat hak atas tanah yang diajukan oleh Ny. Eka Listyarini Teguh dengan maksud untuk menguasai tanah persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173 yang telah dibeli oleh Ny. Eka Listyarini Teguh tersebut dari para ahli waris Diman bin Gawing tersebut.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam putusannya Nomor 3145/PID.B/2008/PN.JKT.BAR, tanggal 24 Desember 2008 menyatakan terdakwa H. Ali Ispandi tidak terbukti melakukan tindak pidana yang didakwakan, membebaskan terdakwa dari segala dakwaan, dan memulihkan harkat dan martabat terdakwa dalam kemampuan dan kedudukan semula. Putusan Majelis Hakim tesebut menurut penulis menciderai rasa keadilan, karena Majelis Hakim mengabaikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Penulis berpendapat, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya.

Atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut yang membebaskan terdakwa H. Ali Ispandi, Jaksa Penuntut Umum mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Terhadap putusan bebas tidak dapat diajukan banding



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

oleh Jaksa Penuntut Umum, tetapi berdasarkan situasi dan kondisi, demi hukum, keadilan dan kebenaran, dapat dimintakan kasasi oleh Jaksa Penuntut Umum.

Putusan Kasasi Mahkamah Agung memutuskan untuk mengabulkan Memori Kasasi yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum. Dalam putusannya terdakwa H. Ali Ispandi dijatuhi pidana tahanan kota selama 6 (enam) bulan dan masa percobaan 1 (satu) tahun.

Dalam hal tindak pidana pemalsuan surat ini, PPAT, dalam hal ini Camat sebagai PPAT Sementara, bertanggung jawab terhadap akta-akta jual beli yang dibuatnya, di mana akta-akta tersebut merupakan akta otentik. Sehingga bila dikaitkan dengan Pasal 263 jo Pasal 264 KUHP, Camat sebagai PPAT Sementara dapat diminta pertangunggjawabannya di hadapan hukum karena tindakannya itu menimbulkan kerugian bagi orang lain.

H. Ali Ispandi dianggap bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat karena menimbulkan kerugian bagi orang lain, dalam hal ini Ny. Eka Listyarini Teguh. Bila Dikaitkan dengan Pasal 263 ayat (2) KUHP, H. Ali Ispandi cukup layak untuk dijatuhi pidana tahanan kota selama 6 (enam) bulan dan masa percobaan 1 (satu) tahun oleh Mahkamah Agung karena dengan sengaja menggunakan akta-akta jual beli palsu seolah-seolah asli untuk kepentingan diri sendiri dan merugikan orang lain. Sedangkan terkait dengan Pasal 266 KUHP, Camat sebagai PPAT Sementara tidak mungkin membuat akta jual beli palsu tanpa suruhan dari pihak lain untuk memasukkan keterangan palsu di dalam akta, yang dalam hal ini yang menyuruh masukkan keterangan palsu adalah H. Ali Ispandi.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

## 2.9. DAMPAK AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT SEMENTARA YANG DIDUGA PALSU TERHADAP PERMOHONAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN BERDASARKAN AKTA TERSEBUT

Pada tanggal 3 Pebruari 2000, Ny. Eka Listiyarini Teguh mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat terkait adanya program Prona dari pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah secara sistematik bagi Kelurahan Kembangan Utara.

Permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Ny. Eka Listyarini Teguh terhadap tanah bekas Hak Milik Adat persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173 yang dibeli dari para ahli waris Diman bin Gawing tersebut kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tidak dapat dilakukan terkait dengan surat permohonan pemblokiran permohonan sertifikat hak atas tanah yang diajukan oleh H. Ali Ispandi kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat.

Dengan adanya beberapa akta jual beli palsu, yaitu Akta Jual Beli Nomor 33/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993, Akta Jual Beli Nomor 34/C/KMB/JB/1993 tanggal 22 Januari 1993, Akta Jual Beli Nomor 469/1974 tanggal 12 Pebruari 1974 terhadap pendaftaran tanah pertama kali tanah bekas Hak Milik Adat persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173, mengakibatkan timbulnya sengketa terhadap data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut.

Oleh karena data fisik dan atau data yuridis dari tanah persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173 tersebut disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut. Catatan itu akan dihapus apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Akibat dari proses hukum yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Proses gugatan perdata yang diajukan oleh Ny. Eka Listyarini Teguh hingga saat ini sedang dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

## 2.10. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN DENGAN ADANYA AKTA JUAL BELI YANG DIDUGA PALSU

Terhadap Akta Jual Beli palsu, setiap pihak yang dirugikan harus dilindungi oleh hukum. Oleh karena itulah bentuk perlindungan tersebut diatur dalam Hukum Pidana, yang dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, khususnya Pasal 263, 264 dan 266 KUHP.

Perlindungan hukum tersebut sangat diperlukan karena sangat merugikan pihak-pihak yang terkait. Kerugian tersebut dapat berupa timbulnya sengketa hingga hilangnya hak seseorang atas suatu bidang tanah. Mengingat salah satu bukti tertulis dari pembuktian hak milik atas tanah negara yang belum bersertifikat adalah akta jual beli, maka sudah selayaknya negara memberikan perlindungan hukum dengan menjatuhkan sanksi pidana yang maksimal untuk memberikan efek jera bagi pelaku pemalsu akta jual beli, mengingat akta jual beli tersebut digolongkan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat.

Keputusan Mahkamah Agung yang menjatuhkan pidana tahanan kota selama 6 (enam) bulan dan masa percobaan 1 (satu) tahun kepada terdakwa H. Ali Ispandi, menurut penulis masih terlalu ringan, karena tidak memberikan efek jera dan memberikan peluang bagi terdakwa mengulangi perbuatannya. Selain itu tidak akan memberikan efek jera bagi pelaku pemalsuan akta yang lain jika penjatuhan pidana terhadap pemalsu akta terlalu ringan.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

Kantor Pertanahan Jakarta Barat wajib menolak pendaftaran tanah pertama kali yang menggunakan suatu Akta Jual Beli palsu. Karena pihak pembeli dari akta jual beli yang asli akan kehilangan haknya untuk memperoleh sertifikat ketika mendaftarkan tanahnya. Dapat dibayangkan kerugian yang akan ditimbulkan bila akta-akta jual beli palsu diterima sebagai alat pembuktian yang sah untuk penerbitan sertipikat dan pendaftaran tanah pertama kali, padahal akta jual beli palsu tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah di hadapan hukum.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

# BAB III
# SIMPULAN DAN SARAN

## 3.1. SIMPULAN

Berdasarkan Bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam hal tindak pidana pemalsuan surat ini, PPAT, dalam hal ini Camat sebagai PPAT Sementara, bertanggung jawab terhadap akta-akta jual beli yang dibuatnya, di mana akta-akta tersebut merupakan akta otentik. Camat sebagai PPAT Sementara dapat diminta pertangunggjawabannya di hadapan hukum karena tindakannya itu menimbulkan kerugian bagi orang lain. Terdakwa H. Ali Ispandi dianggap bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat karena menimbulkan kerugian bagi orang lain, dalam hal ini Ny. Eka Listyarini Teguh.
2. Terkait dengan Pasal 263 ayat (2) KUHP, terdakwa dengan sengaja menggunakan akta-akta jual beli palsu seolah-seolah asli untuk kepentingan diri sendiri dan merugikan orang lain dengan tujuan untuk menguasai tanah yang bukan miliknya, dalam hal ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Ny. Eka Listyarini Teguh. PT Labrata hanya dapat menjual tanah bekas Hak Milik Adat/ tanah yang belum bersertipikat dengan cara pelepasan hak yang diikuti dengan permohonan hak baru dan dengan cara jual beli dengan didahului perubahan hak. Oleh karena itu jual beli tanah bekas Hak Milik Adat/ tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan antara H. Ali Ispandi dengan PT. Labrata tidak memiliki dasar hukum. Oleh karena data fisik dan atau data yuridis dari tanah persil nomor 64 s II Girik Nomor C. 173 tersebut disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut. Catatan itu akan dihapus apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau diperoleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum. Akibat dari proses



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

hukum yang sedang berjalan, tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

3. Perlindungan hukum dilakukan oleh negara dengan menjatuhkan sanksi pidana yang maksimal untuk memberikan efek jera bagi pelaku pemalsu akta jual beli, mengingat akta jual beli tersebut digolongkan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Salah satu bentuk perlindungan hukum adalah Kantor Pertanahan Jakarta Barat wajib menolak pendaftaran tanah pertama kali yang menggunakan suatu Akta Jual Beli palsu.

## 3.2. SARAN

1. Perlu adanya reformasi dalam tubuh Badan Pertanahan Nasional guna terciptanya *good governance*, khususnya di bidang pertanahan, agar jangan sampai akta jual beli palsu atau surat palsu digunakan untuk pendaftaran tanah pertama kali.
2. Kantor Pertanahan harus lebih teliti dalam memeriksa surat-surat asal usul tanah, serta mengirim petugasnya ke lokasi tanah dengan mengikutsertakan pemilik-pemilik tanah bertetangga.
3. Bagi masyarakat apabila akan membeli sebidang tanah yang belum bersetifikat harus terlebih dahulu meneliti dengan cermat, apakah tanah tersebut berada dalam sengketa atau tidak. Kemudian setelah membeli tanah tersebut, harus langsung didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat guna mendapatkan sertipikat dan buku tanah guna menghindari terjadinya kasus seperti diatas.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

# DAFTAR REFERENSI

## A. Buku

Anwar, H.A.K. Moch. *Hukum Pidana bagian khusus(KUHP bukuII)*. Bandung: Alumni Bandung, 1980.

Chazawi, Adami. *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. XVIII. Jakarta: Djambatan, 2007.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanannya*. Cet. IX. Jakarta: Djambatan, 2003.

Koesmargono, RMJ dan Mochamad Dja'is. *Hukum Acara Perdata: Membaca Dan Mengerti HIR*. Semarang: Penerbit Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1998.

Lamintang, P.A.F. *Delik-delik Khusus: Kejahatan-kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-surat, Alat-alat Pembayaran, Alat-alat Bukti Dan Peradilan*. Cet. I. Bandung: Mandar Maju, 1991.

Perangin-angin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali Press, 1987.

R. Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.

R. Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. cet. XXVII. Jakarta: Intermasa, 1995.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Buegerlijk Wetboek)*. Terjemahan. Cet. XXVII. Jakarta: Pradnya Paramita. 1995.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. cet. 2. Jakarta: Kencana, 2006.

Setiawan, Wawan. *Kedudukan Dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Dibandingkan Dengan Pejabat Tata Usaha Negara*. Jakarta: 5 Nopember 1997.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. VII. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 1986.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Cet. I. Surabaya: Arkola, 2003.

Tunggal, Hadi Setia. *Himpunan Peraturan Pertanahan 2010*. Jakarta: Harvarindo, 2010.

Yudara, N.G. *Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti tertulis Yang Otentik*. Jakarta, 8 Juni 2001.

**B. Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia. *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.* UU No. 5 Tahun 1960. LN Nomor 104 tahun 1960. TLN Nomor 2043.

————. *Undang-undang tentang Menyatakan Berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1946 Republik Indonesia tentang Peraturan Hukum Pidana Untuk*



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011

*Seluruh Wilayah Republik Indonesia Dan Mengubah Kitab Undang-undang Hukum Pidana*, UU No. 73 Tahun 1958. LN Nomor 127 Tahun 1958. TLN Nomor 1660.

————. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997. LN No. 59. TLN No. 3696.

————. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 37 Tahun 1998. LN Nomor 52 Tahun 1998. TLN Nomor 3746.

————. *Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang Pembentukan Panitia Ujian PPAT.* SK Menteri Dalam Negeri Nomor 19/DDA/1971.

————. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006.

————. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Peraturan KBPN Nomor 23 Tahun 2009.

————. *Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal*. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 1994.

**C. Artikel/Makalah**

Anonim. "Kepastian Hukum atas Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah Studi Kasus atas Sengketa Tanah Meruya Selatan". *http://maspurba.wordpress.com/2008/04/29/kepastian-hukum-atas-sertifikat-tanah-sebagai-bukti-hak-kepemilikan-atas-tanah/.* diunduh pada tanggal 6 Maret 2011.

Harsono, Boedi. *PPAT Sejarah Tugas Dan Kewenangannya*. Majalah Renvoi No.8.44.IV. Jakarta, 3 Januari 2007.



Tinjauan yuridis...,Christian Arijanto,FHUI,2011