

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peningkatan dan perkembangan teknologi yang terus berlangsung berdampak signifikan terhadap aktivitas dan perilaku manusia dari waktu ke waktu. Kehidupan manusia saat ini dipengaruhi oleh faktor-faktor lingkungan fisik, terutama berkaitan dengan kebutuhan pokok untuk memenuhi kelangsungan hidup dan kesejahteraan manusia, seperti membangun tempat tinggal, bercocok tanam, berkebun, dan kegiatan lainnya. Namun, teknologi tidak hanya menjadi bagian integral dari kehidupan dan sarana produksi manusia, tetapi juga memainkan peranan penting dalam perkembangan ekonomi, sosial, budaya, politik, dan lingkungan.

Penataan dan pengelolaan wilayah pesisir memiliki pentingnya yang semakin mendasar dalam konteks Indonesia, mengingat letak wilayah Indonesia yang setidaknya sebanyak 70% berada di wilayah pesisir laut dunia. Kekayaan dan dinamika wilayah pesisir memang mempunyai nilainya yang tak ternilai bagi kelangsungan hidup manusia, namun seiring berjalannya waktu, disputasi territorial sering terjadi atas kepemilikan akibat konflik antara dua pihak yang saling berusaha menguasai sumber daya pesisir tersebut, salah satunya terkait sengketa wilayah pesisir.

Pertanahan menurut seorang ahli Rusmadi. Murad adalah sebuah kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah yang berfungsi untuk

mengatur hubungan hukum antara tanah dengan orang.¹ Sebelum kemerdekaan Indonesia pada masa penjajahan pemerintahan kolonial Belanda, Undang-Undang Agraria Kolonial Belanda 1870 No.55 atau dalam bahasa Belanda disebut *Agrarische Wet 1870* diberlakukan oleh pemerintah kolonial Belanda untuk mengatur mengenai pertanahan yang bersifat Dualisme hukum kepemilikan tanah yakni sistem hukum tanah barat berlaku bagi golongan eropa, golongan timur asing tionghoa, dan golongan timur asing bukan tionghoa, dan sistem hukum adat berlaku bagi golongan pribumi.²

Pada sistem hukum tanah barat yang diterapkan pemerintah kolonial Belanda di Indonesia melahirkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek*, yang mengatur hubungan antara orang dengan tanah, dimana hubungan tersebut didasarkan pada kebebasan Hak Milik kepada orang Indonesia yang dikenal sebagai *eigendom*. Pasal 570 Buku II Bab 3 tentang Perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang definisi *Eigendom* menyatakan :

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan”.³

¹ Mira, Yusriyadi, dan Ana, “Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol.4, No.3, 2022, hlm 497.

² Slamet Catur Pamungkas, “Transformasi UU Agraria Tahun 1870 ke UUPA 1960 Pada Masa Dekolonisasi Kepemilikan Tanah Pasca Kemerdekaan di Indonesia, *Al-Isnad : Journal of Islamic Civilization History and Humanities*, Vol.2, No.2, 2021, hlm 44.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 570.

Eigendom dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu *eigendom* biasa dan *eigendom verponding*. *Eigendom* biasa adalah tanah yang memiliki status hak milik pada zaman kolonial Belanda yang hanya dapat dimiliki oleh orang Eropa dan Timur Asing, terhadap orang pribumi juga dapat memiliki *eigendom* dengan status *agrarische eigendom*. *Agrarische eigendom* yaitu hak kepemilikan tanah khusus untuk pribumi disertai dengan syarat pembatasan mengenai kewajiban kepada negara atau desa.

Sedangkan, *verponding* yaitu surat tagihan pajak atas tanah dan/atau bangunan yang saat ini disebut dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut SPPT-PBB). Berdasarkan hal itu, *eigendom verponding* diartikan sebagai hak kepemilikan tanah yang hanya dapat dibuktikan dengan *verponding* atau bukti tagihan pajak.⁴

Pada saat proklamasi kemerdekaan Indonesia tahun 1945 dan diundangkannya Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 dari sisi yuridis pemerintah Indonesia melakukan penataan baru terhadap Hukum Kolonial Belanda atas bidang pertanahan dan dilakukan penghapusan beberapa tanah Hak Barat yang dianggap bertentangan dengan nilai keadilan rakyat Indonesia.

Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir menyatakan bahwa tanah partikelir adalah tanah *eigendom* yang luasnya lebih dari 10 bau di atasnya terdapat hak-

⁴ Admin, "Pengertian Eigendom dan Konversinya", Artikel Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area, Juni 2022, diakses 30 Oktober 2024.

hak pertuanan dan sejak mulai berlakunya Undang-undang ini semua tanah partikelir dihapus dan serentak tanah partikelir menjadi tanah Negara.⁵

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa Negara berwenang menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya menjadikan dasar untuk mengganti pengaturan tentang pertanahan di Indonesia yaitu dengan Hukum Agraria Nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diterbitkan pada tanggal 24 September Tahun 1960.

Hak-hak atas tanah barat seperti hak *eigendom*, *erfpacht*, *opstal*, dan sebagainya diberikan batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA dalam Pasal 1 Bagian kedua tentang ketentuan konversi hak atas tanah diwajibkan untuk melakukan konversi menjadi hak milik atau hak-hak atas tanah lainnya selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.⁶

Apabila ingin melakukan konversi tanah bekas hak *eigendom* maka mengacu pada ketentuan di Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah. Jika pemegang tanah yang akan dikonversi merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal maka akan dikonversikan melalui pendaftaran tanah dan akan diterbitkan sertipikat hak milik.⁷

⁵ “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir,” Pasal 1 ayat (2).

⁶ Pedro Sutanto, “Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas *Eigendom Verponding* Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah, *Jurnal Dialektika: Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara*, Vol.4, No.2, 2022, hlm 95.

⁷ Iwan dan Endrianto, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak *Eigendom* Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertipikat Hak Pakai, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol.7, No.2, 2024, hlm 153.

Setelah lewat batas masa waktu yang telah ditentukan, maka hak-hak atas tanah *eigendom* yang tidak dikonversi tersebut akan langsung dikuasai oleh Negara, dan setelah itu selanjutnya semua berdasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.⁸

Pendaftaran tanah hasil konversi hak barat dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional di seluruh wilayah Negara Indonesia dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut secara tertulis.

Seseorang atau badan hukum yang ingin membuktikan mempunyai suatu bidang tanah maka perlu alat bukti, dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa sertipikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik dan yuridis.

Kantor pertanahan kabupaten atau kota sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang telah berlaku dilaksanakan sejak tahun 1961 pada Peraturan Pemerintahan Nomor 10 Tahun

⁸ Nathania Febriani, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Eigendom Yang Tidak Dikonversi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 756K/Pdt/2019), *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.3, No.2, 2020, hlm 208.

1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian peraturan tersebut dicabut dan digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun peraturan ini telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Alasan Pemerintah melakukan penerbitan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 untuk menyatukan, mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.⁹

Pendaftaran Tanah bagi masyarakat berguna untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada sistem pertanahan Indonesia, setiap transaksi melibatkan peralihan hak atas tanah antara pemilik tanah atau penjual dan pembeli dilakukan melalui proses pembuatan akta baik akta jual beli, akta hibah atau akta pembagian hak bersama yang ditandatangani oleh para pihak-pihak yang berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah tersebut.¹⁰

Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional memberikan wewenang kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membantu masyarakat dalam peralihan hak atas tanah dengan membuat Akta

⁹ “Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.”

¹⁰ Dina Catur Ayu Ningtyas, “Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Didasari UUPA, *Court Rewview: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol.3, No.1, 2023, hlm 29.

sebagai bukti adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 1 ayat (1) menyatakan : “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”.¹¹

Akta otentik yang dimaksud merupakan Akta PPAT berdasarkan Pasal 1 ayat (4) PP Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan : “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.¹² Akta PPAT sebagai akta otentik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Isi akta otentik dan keberadaannya sebagai suatu dokumen fisik memberikan landasan yang kuat untuk mendukung keabsahan dan kepastian suatu perbuatan hukum. Akta otentik diatur pada undang – undang sebagai sarana pembuktian yang bisa dipercaya. PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya baik secara administrasi, perdata, dan pidana. Apabila PPAT

¹¹ “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” Pasal 1 ayat (1).

¹² *Ibid.* Pasal 1 ayat (4).

melanggar hukum, maka akan dikenakan sanksi berupa sanksi administratif dan sanksi perdata.¹³

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat (2) terdiri dari Akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. Pada saat ini terdapat banyak kasus yang terjadi saat praktek, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan yang berlaku sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dikatakan bahwa permasalahan tanah dan bangunan tidak terlepas dari permasalahan sengketa peralihan hak atas tanah dengan adanya bukti Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Sengketa yang terjadi pada kasus tanah bekas hak *eigendom*, bermula pada kepemilikan tanah dan bangunan di jalan Kali Pasir Nomor 16, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (disebut juga "Objek Sengketa").

Tanah (Objek Sengketa) berawal dimiliki oleh Emma Tiarna Ida pada tahun 1977 dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini seluas 489 m² (empat ratus delapan puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur 235/1977 tanggal 23 Juni 1977. Pada putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor

¹³ Made, Ida, dan Luh Putu, "Kekuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah Kawling, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol.2, No.3, 2021, hlm 539.

305/Pdt/2020/PT.DKI.JKT diketahui bahwa Sertipikat Hak Pakai telah habis masa berlakunya pada tanggal 31 Agustus 1986 dan telah kembali menjadi Tanah Negara. Pihak Emma Tiarna Ida menjual tanah tersebut kepada Siti Harsini pada tanggal 24 Maret 1994 dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 68 di hadapan Notaris/PPAT Mansoer Wiriadmadja.

Kemudian Siti Harsini menjual tanah kepada PT Mitra Mata Jakarta Pusat pada tahun 1997 dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 5 Maret 1997 di hadapan Notaris/PPAT Ratna Komala Komar. Notaris/PPAT Ratna Komala Komar telah membuat Akta Jual Beli dengan dasar Sertipikat Hak Pakai yang telah habis jangka waktunya sehingga objek sengketa secara hukum telah menjadi Tanah Negara.

Meskipun demikian, Sertipikat Hak Pakai Nomor 10 telah dibalik nama menjadi PT Mitra Mata Jakarta Pusat oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ratna Komala Komar. Objek sengketa merupakan Hak Pakai di atas tanah negara bekas hak *Eigendom* yang hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang dan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat terkait.

Hak Pakai di atas tanah negara diberikan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun. Jika hak pakai tidak diperbarui dan masa jangka waktu telah berakhir maka akan kembali menjadi tanah negara. Ketentuan mengenai Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan

Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pada tahun 1999, PT Mitra Mata Jakarta Pusat mengajukan peningkatan Hak Guna Bangunan dari Hak Pakai ke Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta telah menerima persetujuan pemberian Hak Guna Bangunan atas objek sengketa berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dan telah mendapat perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Pada tahun 2014 terhadap objek sengketa Badan Pertanahan Nasional dan PT Bank Mandiri melakukan pemblokiran atas objek sengketa berdasarkan Surat Pemberitahuan yang dikirimkan kepada PT Mitra Mata Jakarta Pusat. Tindakan pemblokiran tersebut berdasarkan surat dari Departemen Keuangan Republik Indonesia yang menyatakan bahwa objek sengketa dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10 pernah diterbitkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 16 September 1970 tentang pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan asal konversi *Eigendom Verponding* kepada Bank Dagang Negara di Jakarta, seluas 10.000 m² (meter persegi), dimana Bank Dagang Negara saat ini telah melakukan penggabungan (*merger*) menjadi PT Bank Mandiri.

Akibat yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri terjadi sengketa keperdataan, PT Mitra Mata Jakarta Pusat merasa dirugikan oleh pihak PT Bank Mandiri dan Badan Pertanahan Nasional. Pemblokiran atas objek sengketa dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melebihi 30 hari sejak Surat Pemberitahuan Pemblokiran diberikan dan tidak adanya tidak adanya.

penjelasan lebih lanjut oleh PT Bank Mandiri terkait bukti-bukti kepemilikan objek sengketa yang merupakan tanah bekas hak *eigendom*.

Sehingga atas pemblokiran, PT Mitra Mata Jakarta Pusat mengajukan sengketa ke Pengadilan melawan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dan PT Bank Mandiri yaitu Pengadilan Negeri Kelas I A Jakarta Pusat Nomor:152/Pdt.G/2019/PN.JKT.PST tanggal 8 Maret 2019 jo Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor:305/Pdt/2020/PT.DKI.JKT tanggal 29 Maret 2020 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:1304 PK/Pdt/2022 tanggal 25 Mei 2022 yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde zaak*).

Berdasarkan alasan dan latar belakang di atas peneliti akan meneliti dengan judul penelitian yaitu **“Penyelesaian Sengketa Jual Beli Antara PT Mitra Mata Jakarta Pusat Dengan PT Bank Mandiri (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/Pdt/2020/PT.DKI.JKT)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, adapun yang menjadi pokok rumusan masalah dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Apakah faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa jual beli tanah atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap sengketa jual beli Sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT ?

3. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sengketa jual beli Sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa jual beli tanah atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hakim terhadap sengketa jual beli sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sengketa jual beli sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan maupun pembelajaran bagi notaris atau pejabat pembuat akta tanah dan masyarakat luas pada umumnya. Manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan membuat akta jual beli tanah dan

bangunan dengan para pihak yang khususnya sertipikat yang dimiliki berkaitan dengan bekas tanah *eigendom*.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi mahasiswa, praktisi hukum dan masyarakat terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan pada kepemilikan sertipikat untuk mengambil langsung langkah, solusi, atau jalan keluar terbaik dan tepat dalam upaya menyelesaikan masalah sengketa lahan di Indonesia yang masih berstatus *eigendom*.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang berjudul Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sengketa Jual Beli Antara PT Mitra Mata Jakarta Pusat Dengan PT Bank Mandiri (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/Pdt/2020/pt.dki.jkt), berdasarkan penelitian yang penulis lakukan melalui penelusuran di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas serta Perguruan Tinggi lainnya, jika terdapat tulisan yang serupa maka untuk tulisan yang telah ada sebelumnya tulisan ini berfungsi sebagai pelengkap. Berikut beberapa judul dan perumusan masalah yang telah ada sebelumnya berdasarkan pemeriksaan dan hasil penelitian yang ada pada perpustakaan di beberapa Perguruan Tinggi di Indonesia sebagai berikut :

1. Tesis, Rani Satriana Hidayat, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Tahun 2021. Judul Penelitian “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Perkara

Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Perkara Nomor :
171/Pdt.G/2013/PN.TDO)".

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Perkara Nomor : 171/Pdt.G/2013/PN.TDO ?
- b. Apa yang menjadi dasar pertimbangan Hakim untuk menyatakan akta jual beli batal berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Perkara Nomor : 171/Pdt.G/2013/PN.TDO ?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Perkara Nomor : 171/Pdt.G/2013/PN.TDO ?

Hasil penelitian Rani Satriana Hidayat mengkaji dan menyimpulkan, terdapat dua kasus Putusan Pengadilan Negeri dalam penelitian yaitu Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Pengadilan Negeri Todano Nomor : 171/Pdt.G/2013/PN.TDO yang dikaji dan dianalisis yaitu PPAT dikenakan tanggung jawab secara administratif sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 dan kode etik PPAT. Kasus Pengadilan Negeri Bandung, PPAT menyalahgunakan blanko kosong Akta Jual Beli untuk keuntungan pribadi dengan pihak ketiga dan tidak mendaftarkan AJB untuk dialihkan haknya ke Kantor Pertanahan, sedangkan Kasus Pengadilan Negeri Todano, PPAT Sementara yaitu

Camat membuat Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan data pertanahan, AJB tersebut dibuat atas tanah bersertipikat hak milik rumah susun namun telah dihibahkan dengan bukti Akta Hibah, PPAT Sementara tidak menyampaikan dokumen-dokumen ke Kantor Pertanahan. Akibat hukum pada PPAT dikenakan sanksi perdata Pasal 1365 KUHPerdata yang merugikan pihak lain dan Akta Jual Beli yang telah ada dinyatakan batal demi hukum.

Perbedaan dengan tesis yang peneliti kaji dan analisis yaitu pada kasus yang putusan pengadilan, Tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya pada sebidang tanah dan bangunan yang berasal dari bekas tanah *eigendom* berdasarkan Sertipikat Hak Pakai. Setelah adanya gugatan yang diajukan oleh pemilik tanah *eigendom* dalam pertimbangan Hakim, PPAT telah membuat AJB pada Sertipikat Hak Pakai yang masa berlakunya perpanjangan sertipikat telah habis. AJB yang dibuat oleh PPAT mengakibatkan cacat hukum terhadap syarat formil dan materil.

2. Tesis, Tri Widyastuti, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Tahun 2024. Judul Penelitian “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Jual Beli”.

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli Tanah yang dibatalkan dengan akta jual beli ?

- b. Apakah akibat hukum akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT yang dalam proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dibatalkan dengan akta pembatalan jual beli ?

Hasil penelitian Tri Widyastuti, mengkaji Tanggung jawab PPAT yang berkedudukan di kabupaten Boyolali telah membuat akta jual beli. AJB telah dilakukan penomoran serta penandatanganan serta telah dalam proses pendaftaran di Kantor ATR/BPN Kabupaten Boyolali. Namun, diketahui AJB dibuat belum mendapatkan validasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SPPD-BPHTB) dari Dinas Pendapatan Daerah. PPAT bertanggung jawab melakukan pembatalan AJB jika AJB belum dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan dapat dilakukan pembatalan dengan Akta *Partij* atau Akta Pihak (Akta Notaris) yang dibuat di hadapan Notaris. Namun, PPAT tidak dapat melakukan pembatalan AJB pada proses pendaftaran di Kantor Pertanahan, menurut Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dengan putusan pengadilan pembatalannya. Sehingga PPAT dikenakan tanggung jawab administrasi berupa sanksi termasuk denda sesuai Pasal 11 UU BPHTB karena melakukan penomoran AJB sebelum adanya validasi SSD-BPHTB.

Perbedaan dengan tesis yang peneliti kaji dan analisis yaitu pada kasus yang putusan pengadilan, Tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya pada sebidang tanah dan bangunan yang berasal dari bekas tanah *eigendom* berdasarkan Sertipikat Hak Pakai. Setelah adanya gugatan yang diajukan oleh pemilik tanah *eigendom* dalam pertimbangan

Hakim, PPAT telah membuat AJB pada Sertipikat Hak Pakai yang masa berlakunya perpanjangan sertipikat telah habis. AJB yang dibuat oleh PPAT mengakibatkan cacat hukum terhadap syarat formil dan materil.

4. Tesis, Dhian Ekasari, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Tahun 2021. Judul Penelitian “Analisis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa di Kabupaten Magetan”.

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah ?
- b. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli di Kabupaten Magetan ?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pembuatan akta tanah sengketa di Kabupaten Magetan ?

Hasil penelitian Dhian Ekasari mengkaji dan menyimpulkan di daerah pedesaan seperti kabupaten Magetan belum terdapat PPAT untuk membantu proses peralihan hak atas tanah. Penduduk desa dalam melakukan jual beli tanah dibantu oleh Camat atau kepala desa sebagai PPAT Sementara. Namun, ada Camat atau kepala desa yang belum ditunjuk oleh Pejabat yang berwenang sebagai PPAT Sementara. Sehingga dalam proses peralihan hak menimbulkan sengketa pertanahan yang disebabkan kurang cakupnya PPAT Sementara, serta kurangnya pengetahuan masyarakat tentang proses jual beli tanah di Indonesia.

Sengketa yang terjadi di pedesaan karena pembayaran belum lunas yang dilakukan pembeli ataupun objek jual beli masih menjadi objek utang-piutang namun tidak dibebani hak tanggungan. PPAT Sementara telah membuat AJB sesuai prosedur, namun dikarenakan objek jual beli tidak adanya hak tanggungan yang terdaftar terjadi pemblokiran atas objek tanah. Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan dilakukan pengembalian berkas kepada PPAT berdasarkan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT Sementara tidak menyimpan sertipikat yang telah dikembalikan namun menyerahkan sertipikat kepada pihak pembeli tanpa kejelasan. PPAT Sementara dituntut untuk melakukan tanggung jawab secara Kode Etik dan tanggung jawab secara Keperdataan karena melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan kewenangannya yang berakibat akta yang dibuatnya batal demi hukum.

Perbedaan dengan tesis yang peneliti kaji dan analisis yaitu pada kasus yang putusan pengadilan, Tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya pada sebidang tanah dan bangunan yang berasal dari bekas tanah eigendom berdasarkan Sertipikat Hak Pakai. Setelah adanya gugatan yang diajukan oleh pemilik tanah eigendom dalam pertimbangan Hakim, PPAT telah membuat AJB pada Sertipikat Hak Pakai yang masa berlakunya perpanjangan sertipikat telah habis. AJB yang dibuat oleh PPAT mengakibatkan cacat hukum terhadap syarat formil dan materil.

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah landasan konseptual yang digunakan dalam penelitian untuk menghubungkan konsep-konsep yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti. Kerangka teori dapat digunakan untuk menjelaskan teori itu sendiri atau membantu analisa dalam sebuah penelitian.¹⁴

Teori adalah satu set konstruk, konsep, definisi dan proposisi yang saling berhubungan, yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang suatu fenomena dengan menspesifikasikan hubungan antara variabel yang bertujuan untuk menjelaskan dan memprediksi fenomena.¹⁵ Sehingga teori berfungsi sebagai pisau atau alat untuk menganalisis masalah yang diteliti. Selain itu, teori juga dapat digunakan untuk menjelaskan peristiwa atau fakta hukum yang terjadi dalam praktik hukum masyarakat.

Teori yang dipakai dalam penulisan penelitian ini berdasarkan pada teori hukum. Memahami teori hukum sangat penting untuk penelitian hukum karena memberikan dasar yang kuat untuk menganalisis penelitian, memahami penelitian, dan menjelaskan fenomena hukum yang menjadi subjek penelitian penulis sebagai dasar untuk merancang penelitian. Berikut teori hukum yang digunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori pertanggungjawaban menjelaskan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau

¹⁴ Marjes Tumurang, *Metodologi Penelitian*, PT Media Pustaka Indo, Jawa Tengah, 2024, hlm 124.

¹⁵ Hadriani, *Bunga Rampai Metodologi Penelitian*, PT. Media Pustaka Indo, Jawa Tengah, 2024, hlm 19.

bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Sehingga dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu bertentangan. Hans Kelsen membagi pertanggung jawaban menjadi 4 (empat) macam yaitu:¹⁶

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya apabila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipermasalahkan, dan diperkarakan.¹⁷

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada

¹⁶ Mira, Abdul, dan Dhoni, "Tanggung Jawab Direksi Atas Pelanggaran Fiduciary duty Yang Mengakibatkan Perseroan Pailit, *Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I*, Vol.8, No.6, 2021, hlm 209.

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia; <https://kbbi.web.id/tanggungjawab>, (terakhir kali dikunjungi pada: 15 Oktober 2024)

pertanggung jawaban huku yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.¹⁸

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatannya bertentangan dengan hukum.¹⁹

Fungsi teori ini pada penulisan tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu penelitian diarahkan kepada hukum positif yang berlaku tentang pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah secara perdata, pidana, atau administratif terhadap akta yang dibuat olehnya telah mengakibatkan kerugian yang terjadi kepada pihak-pihak yang terikat.

b. Teori Kewenangan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata wewenang mempunyai arti: hak dan kekuasaan untuk bertindak, sedangkan

¹⁸ Burhanuddin, *Tanggungjawab Notaris Perlindungan Minuta.Akta.Dengan Cyber Notary*, CV Azka Pustaka, Sumatera Barat, 2022, hlm 85.

¹⁹ Rizkinil, Palmawati, dan Inge, "Tanggungjawab Pelaku Usaha dan Marketplace terhadap Pelanggaran Asas Itikad Baik dalam Transaksi E-commerce", *Sultan Jurisprudance: Jurnal Riset Ilmu Hukum*, Vol. 3, No.1, Juni 2023, hlm 71.

kewenangan mempunyai arti kekuasaan untuk membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.²⁰

Menurut Prajudi Atmosudirdjo berpendapat tentang pengertian wewenang berkaitan dengan kewenangan mencakup kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif atau administratif diberikan kepada individu atau lembaga untuk mengatur, mengelola, dan mengambil keputusan dalam suatu bidang pemerintahan, Sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu komponen tertentu saja.²¹

Pada kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang menurut pendapat Ahli S.F Marbun diartikan sebagai kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik.²² Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana peraturan perundang-undangan mengatur jabatan yang bersangkutan berasal dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 1 ayat (1). Kewenangan dapat diperoleh melalui tiga tahap yaitu:

- 1) Atribusi

²⁰ Kamus Bahasa Indonesia; <https://kbbi.web.id/wenang>, (terakhir kali dikunjungi pada 15 Oktober 2024).

²¹ Ni Putu Ega dan Anak Agung Ngurah, "Akibat Hukum Atas Kebijakan Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pelaksana Tugas Sementara Dalam Menjalankan Tugasnya Selaku Kepala Daerah, *Jurnal Universitas Udayana*, 2020, hlm 2.

²² Richard dan Agus, *Hukum Agraria Indonesia: (Sejarah dan Perkembangan)*, CV Cendikia Press, Jakarta, 2024, hlm 76.

Menurut Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pengertian atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang. Atribusi kewenangan terjadi apabila pelimpahan kekuasaan didasarkan pada amanat konstitusi dan peraturan pemerintah tetapi tidak didahului dengan pasal dalam undang-undang yang akan diatur lebih lanjut.²³

2) Delegasi

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pengertian delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi. Pengertian lain dari delegasi adalah penyerahan wewenang oleh organ pemerintahan kepada seseorang atau badan, dimana seseorang atau badan tersebut mengambil alih tanggung jawab atas pelaksanaan wewenang tersebut.²⁴

3) Mandat

²³ Agus Wijaya dan Jayus, *Kewenangan Membangun Konektivitas Transportasi*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2022, hlm 22.

²⁴ A'an Efendi dan Sudarsono, *Pilar-Pilar Hukum Administari*, Kencana, Jakarta, 2025, hlm

Menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat. Mandat tidak mengalihkan seluruh kewenangan, kecuali pelaksanaan wewenang yang dimandatkan secara bebas.

Sebagai Mandataris (penerima mandat) hanya dapat melaksanakan kekuasaan sebatas yang dikuasakan saja, atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu tidak harus bertanggung jawab sendiri. Kewenangan mandat tidak terjadi peralihan kewenangan, melainkan pemberi manfaat memindahkan kewenangan kepada suatu badan lain untuk membuat suatu keputusan dan mengambil satu tindakan pemerintahan atas nama pemberi mandat.²⁵

Jika dihubungkan dengan rumusan masalah teori kewenangan menekankan pada pertimbangan Hakim dalam persidangan bertindak sesuai dengan kewenangannya baik dari sisi prosedur maupun substansi hukum sehingga menjadi dasar pertimbangan hukum dalam memutus perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Teori Kepastian Hukum

²⁵ Dayen Baho, *Dinamika Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*, C.V Ruang Tentor, Sulawesi Selatan, 2023, hlm 21.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum positif dan tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat.²⁶

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :²⁷

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan
- 3) Fakta yang termasuk atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari

²⁶ Teuku Ahmad, dkk, *Politik Hukum Penanggulangan Wabah (Covid-19) di Indonesia*, Syiah Kuala University Press, Aceh, 2023, hlm 208.

²⁷ Sinto Adi Prasetyorini, *Reformulasi Pengaturan Pendirian Lembaga Bantuan Hukum Dalam Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum*, CV. Lawwanam Semarang, 2024, hlm 58-59.

kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan ataupun keputusan. Hal ini sebagaimana dilihat hukum adalah hal positif yang memiliki kemampuan untuk mengatur kepentingan setiap masyarakat yang harus selalu dipatuhi meskipun dianggap kurang adil.

Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum bertujuan menjamin kepastian hukum dalam hubungan sosial pada perkembangan masyarakat. Kepastian ini tercapai melalui penerapan hukum yang konsisten dan dapat diandalkan. Jika dikaitkan dengan rumusan permasalahan yang terdapat dalam kerangka teori, teori kepastian hukum memberikan dasar untuk menganalisis kepastian hukum mengenai kejelasan status tanah *eigendom* yang masih ada di Indonesia sebelum melakukan pelaksanaan jual beli sertifikat tanah dan bangunan dan pembuatan akta jual beli untuk menghindari sengketa dikemudian hari.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah gambaran konseptual atau model teoritis yang digunakan untuk menggambarkan hubungan antara variabel atau konsep dalam suatu penelitian.²⁸ Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peran konsep dalam penelitian adalah untuk

²⁸ Fatma, Sarie, dkk, *Metodologi Penelitian*, Yayasan Cendikia Mulia Mandiri, Batam, 2023, hlm 3-4.

mengaitkan antara ranah teori dan observasi, serta menghubungkan antara abstrak dan nyata.

Sumber konsep adalah peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, karya tulis ilmiah, laporan penelitian, disertasi, tesis, ensiklopedia, kamus, dan lain-lain. Kerangka konseptual dapat berfungsi sebagai pedoman operasional dalam proses pengumpulan, pengolahan dan analisis data atau bahan hukum.²⁹

Kerangka konseptual terdiri dari pemikiran tentang identifikasi topik penelitian, masalah yang diselidiki, pertanyaan yang akan diajukan, di teratur yang akan ditinjau, teori yang akan diterapkan, metodologi yang akan digunakan, metode, prosedur, dan instrumen, analisis data dan interpretasi temuan, rekomendasi dan kesimpulan yang akan dibuat. Dengan demikian, kerangka konseptual adalah konseptualisasi logis dari seluruh proyek.³⁰

Kerangka konseptual juga merupakan sebuah alur pemikiran terhadap suatu hubungan antara konsep satu dengan konsep yang lainnya untuk dapat memberikan lebaran dan mengarahkan asumsi terkait dengan variabel-variabel yang akan diteliti melakukan sebuah penelitian diperlukan langkah-langkah yang baik dan sistematis guna menyusun data yang diperlukan untuk penelitian tersebut. Pada penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, antara lain:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

²⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Nusa Tenggara Barat, 2020, hlm 42.

³⁰ Fadli Agus Triansyah, dkk, *Memahami Metodologi Penelitian*, Yayasan Cendikia Mulia, 2023, hlm 49.

Pejabat pembuat akta tanah atau disebut juga 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. Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT.

Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Tugas pokok dan kewenangan PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diganti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria sehingga melahirkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun, peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kini telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa.

Peraturan PPAT berguna untuk menjamin hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna, yaitu harus dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.³¹ Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah oleh para pihak.

b. Tanggung Jawab

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain.³² Bentuk-bentuk tanggung jawab menurut teori hukum umum meliputi:

1) Tanggung jawab perdata.

Bentuk pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara perdata, dapat dikenakan sanksi keperdataan, yakni sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan

³¹ Akur Nurasa dan Dian Aries, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, 2020, hlm 1-2.

³² Ahmad Sukarni Lubis, "Tanggung Jawab Hukum Dalam Kontrak Kerjasama Pengadaaan Beras Antara Perum Bulog Kantor Cabang Medan Dengan CV. Agromas Persada Tahun 2023", Tesis Universitas Medan Area, April 2024, hlm 41.

yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan/atau bunga ini akan dikenakan kepada PPAT apabila akta penghadap hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum. Penghadap yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari akta PPAT dapat menuntut PPAT secara perdata pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.³³

2) Tanggung jawab administratif

Bentuk pertanggungjawaban administratif Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan/atau pemberhentian secara tidak hormat hal ini tercantum sebagaimana dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3) Tanggung Jawab Pidana

Pertanggungjawaban pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) muncul ketika terdapat kesalahan yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta berupa kelalaian atau kesengajaan dalam memenuhi syarat formil dan materiil. PPAT seringkali dijadikan pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan

³³ Benny Djaja, dkk., *Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jilid I*, Damera Press, Jakarta, 2023, hlm 67.

tindak pidana, jika akta PPAT dipermasalahkan oleh para penghadap ataupun pihak ketiga.³⁴

c. Akta

Akta adalah surat yang berisi pernyataan tentang peristiwa hukum dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan ditentukan isinya oleh para pihak atau dibuat di hadapan Pejabat Umum yang berwenang. Menurut Sudikno Mertokusumo menyebutkan akta sebagai surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dan dijadikan sebagai pembuktian.³⁵

Terdapat dua macam akta, yaitu Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan. Pengertian dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta Otentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat.

Sedangkan, Akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdato adalah Akta yang ditandatangani di bawah tangan, Surat, Daftar, Surat urusan rumah tangga, Tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di

³⁴ *Ibid*, hlm 69.

³⁵ Oemar Moechthar, *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta, Notaris dan PPAT*, Kencana, Jakarta, 2024, hlm 2.

dalamnya telah termasuk semua unsur bukti tulisan, saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Sehingga siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.³⁶ Pejabat Umum yang berwenang membuat Akta Otentik salah satunya Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) salah satunya Akta Jual Beli dan terdapat akta-akta lainnya.

d. Sertipikat

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak dan Pasal 32 ayat (1) yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dengan adanya Undang-Undang serta peraturan tersebut bagi pemegang sertipikat atas tanah

³⁶ Supeno, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan Hukum Perjanjian Pada Umumnya, Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Internasional, dan Perjanjian Dalam Hukum Islam*, Salim Media Indonesia, 2019, hlm 43-44.

jelas mempunyai perlindungan hukum tetap.³⁷ Setiap manusia yang memiliki tanah harus mempunyai sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang dimilikinya.

Sertipikat hak atas tanah merupakan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yakni Keputusan Kepala Kantor Pertanahan, maksud isi tulisan sertipikat intinya berisi jenis hak (seperti hak pakai atau hak milik), lokasi/alamat tanah, luas tanah, batas tanah, nomor sertipikat, surat ukur, nomor surat ukur dan sebagainya, serta tulisan itu ditunjukkan kepada orang sekumpulan orang atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah.³⁸ Sertipikat tanah bersifat individual ditunjukkan untuk orang atau sekumpulan atau badan hukum dan objek yang dituju ialah tanah yang bersangkutan.

e. Pengadilan

Pengadilan merupakan tempat berlangsungnya proses peradilan, sedangkan kewenangan mengadakan pengadilan itu sendiri berada ditangan lembaga kehakiman. Hal ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Tugas pengadilan adalah menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya.³⁹

³⁷ Laela, Evy, dan Tiyas, *Regulasi dan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Rusak*, PT Nasya Expanding Management, Jawa Tengah, 2023, hlm 43.

³⁸ Soeleman Djaiz Baranyanan, "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, *Jurnal CAPITAN Constitutional Law & Administrative Law Review*, Vol.2, No.1, Juni 2024, hlm 48.

³⁹ Yudi Krismen, *Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, PT Rajagrafindo Persada, Depok, 2021, hlm 19.

Berdasarkan Pasal 4 Kekuasaan Kehakiman menyatakan Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang, membantu mencari keadilan mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Bentuk sistem peradilan yang dilaksanakan di pengadilan adalah sebuah forum publik yang resmi dan dilakukan berdasarkan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

Badan peradilan di Indonesia yang berada dibawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, antara lain:

- 1) Peradilan umum : berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Peradilan agama : berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Peradilan militer : berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tindak pidana militer sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Peradilan tata usaha negara : berwenang memeriksa mengadili, dan memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Satjipto Rahardjo, pengertian antara peradilan dan pengadilan adalah berbeda. Peradilan menunjuk kepada proses pengadilan, sedangkan pengadilan merupakan salah satu lembaga dalam proses tersebut. Hasil akhir dari proses peradilan tersebut berupa putusan pengadilan atau sering juga digunakan kata putusan hakim, oleh karena hakimlah yang memimpin sidang di pengadilan itu.⁴⁰

G. Metode Penelitian

Suatu penelitian dalam pelaksanaannya diperlukan dan ditentukan alat-alatnya, jangka waktu, cara-cara yang dapat ditempuh apabila mendapat kesulitan dalam proses penelitian. Metode penelitian ialah metode ilmiah dalam mencari dan melakukan penyusunan data yang berkaitan dengan prosedur penelitian. Maksud dari metode penelitian ini untuk mempelajari satu atau beberapa gejala dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap fakta-fakta dan mencari pemecahan masalah yang dimunculkan dari fakta tersebut. Berikut metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dengan meneliti aturan-aturan hukum yang terkandung dalam norma-norma di dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji memberikan

⁴⁰ Fajar Rachmad, *Diskrepansi Asas Peradilan*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021, hlm 6.

pendapat penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan melalui studi literatur atau data sekunder semata.⁴¹

Berdasarkan pendekatan yuridis normatif di atas, pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pada penulisan dalam penelitian tesis ini akan menganalisis regulasi perundang-undangan dilihat dengan asas-asas yang terdapat dalam perundang-undangan berguna untuk menganalisis permasalahan dalam putusan pengadilan.

b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan tersebut. Karena penelitian bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan tersebut di atas.

2. Teknik Dokumentasi Bahan Hukum

a. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang akan diperlukan dan digunakan pada penelitian ini diperoleh dari data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, literatur, artikel-artikel yang berasal dari surat kabar, tulisan ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, meliputi :

⁴¹ Iman Jalaludin, dkk. *Metodelogi Penelitian Hukum*, PT Sada Kurnia Pustaka, Banten, 2023, hlm 6.

1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari aturan atau kaidah dasar, peraturan dasar, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi, traktat, dan bahan hukum dari zaman penjajahan yang sampai saat sekarang masih berlaku.⁴²

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- f) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2019, hlm 52.

- g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- i) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 152/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst
- j) Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI Jakarta
- k) Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1304/PK/Pdt/2022
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menerangkan tentang bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, rancangan undang-undang, dan sebagainya disebut juga sebagai bahan hukum sekunder.⁴³
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yang berupa kamus, ensiklopedi, dan lain-lain.

b. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumber yang terdiri dari :

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan adalah mengumpulkan data, pustaka yang diperoleh dari pengaturan perundang-undangan,

⁴³ *Ibid.*

buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian serta mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian.

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah mengumpulkan data lapangan yang diperoleh melalui lokasi penelitian dan narasumber yang berkaitan dengan penelitian.

3. Alat Pengumpulan Bahan Hukum

a. Studi Dokumen

Studi dokumen dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan hukum yang terbagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Studi dokumen berguna untuk mengumpulkan informasi dari berbagai sumber dan memperhatikan bahan hukum yang diambil sehingga peneliti dapat memastikan bahwa hasil penelitian yang didapatkan didasarkan pada data yang akurat dan relevan.

b. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab atau interaksi langsung antara peneliti kepada responden untuk memperoleh informasi atau jawaban yang mendalam mengenai permasalahan yang diteliti.

Wawancara ini dilakukan dengan membuat daftar pertanyaan tetapi dalam pelaksanaan wawancara boleh menambah atau mengembangkan pertanyaan dengan fokus pada masalah yang diteliti.

Wawancara ini dilakukan dengan pihak terkait yaitu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis data yaitu berisi tentang uraian tentang rancangan yang digunakan dalam menganalisis data hasil penelitian. Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak dapat dicapai dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik atau dengan cara kualitatif lainnya.

Melalui penelitian kualitatif peneliti dapat mengenali subjek dan merasakan apa yang mereka alami dalam kehidupan sehari-hari.⁴⁴ Pada penelitian kualitatif, jumlah teori harus dimiliki oleh peneliti kualitatif jauh lebih banyak karena harus disesuaikan dengan permasalahan yang diteliti di lapangan.

Berdasarkan data-data yang telah diperoleh dan diperlukan, peneliti akan melakukan analisis kualitatif dengan bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dari studi kepustakaan. Kemudian bahan tersebut diolah dan dibandingkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/pdt/2020/PT.DKI.JKT, sehingga dapat diambil kesimpulan untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian.

⁴⁴ Askari, Vivi, dan Zakariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Action Research, Research and Development*, Yayasan Pondok Pesantren Al Mawaddah Warrahmah Kolaka, Sulawesi Tenggara, 2020, hlm 27.