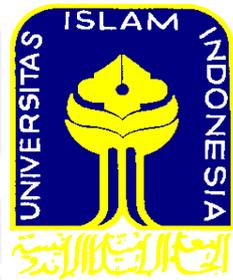


**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK  
DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING  
(STUDI KASUS PERKARA PERDATA PUTUSAN NOMOR 598  
K/PDT/2017)**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA : MUHAMMAD FAHMI AKMAL**

**NIM : 18921063**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2023**

**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK  
DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING  
(STUDI KASUS PERKARA PERDATA PUTUSAN NOMOR 598  
K/PDT/2017)**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA : MUHAMMAD FAHMI AKMAL**

**NIM : 18921063**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2023**



**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK  
DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING (STUDI KASUS PERKARA PERDATA  
PUTUSAN NOMOR 598K/PDT/2017)**

**Oleh:**

Nama Mahasiswa : **Muhammad Fahmi Akmal, S.H.**  
Nomor Induk Mahasiswa : **18921063**

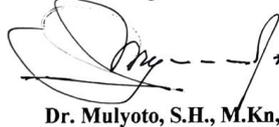
**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim  
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Magister Kenotariatan**

Pembimbing 1

  
**Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 17-01-2023

Pembimbing 2

  
**Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn,**

Yogyakarta, 3 Januari 2023

Mengetahui

Ketua Program Studi Program Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



  
**Dr. Muhammad, S.H., M.H.**



**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK  
DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING  
(STUDI KASUS PERKARA PERDATA PUTUSAN NOMOR 598 K/PDT/2017)**

**Oleh:**

**Nama Mhs, : Muhammad Fahmi Akmal**  
**No. Pokok Mhs, : 18921063**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Magister Kenotariatan dan dinyatakan LULUS  
Pada Hari Senin, 30 Januari 2023

Pembimbing I,

**Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 14 Februari 2023

Pembimbing II,

**Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.**

Yogyakarta, 13 Februari 2023

Anggota Penguji

**Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.**

Yogyakarta, 13 Februari 2023

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan  
Program Magister Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**S.H., M.H**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

*Bismillahirrahmannirrahim*

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Muhammad Fahmi Akmal, S.H.

No. Mahasiswa : 18921063

Adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

“AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING (STUDI KASUS PERKARA PERDATA PUTUSAN NOMOR 598K/PDT/2017)”

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Studi Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “penjiplakankaryailmiah (*plagiat*)”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Program Pascasarjana Fakultas

Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 17 Januari 2023

Yang mem!



Muhammad Fahmi Akmāl. S.H.

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Muhammad Fahmi Akmal
2. Tempat Lahir : Pati
3. Tanggal Lahir : 27 Maret 1995
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Agama : Islam
6. Status : Belum Menikah
7. Alamat Terakhir : Perum Pelita Sedayu B III DK Pereng Wetan RT 55,  
Argorejo, Sedayu, Bantul, D.I.Yogyakarta
8. Handpond : 087839646493
9. Email : Muhammadfahmiakmal@gmail.com
10. Alamat Asal : Perum Pelita Sedayu B III DK Pereng Wetan RT 55,  
Argorejo, Sedayu, Bantul, D.I.Yogyakarta
11. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Muhammadiyah Pakel Yogyakarta
  - b. SMP : SMP Islam Terpadu Ihsanul Fikri Kabupaten Magelang
  - c. SMA : SMA Muhammadiyah 3 Yogyakarta
  - d. PT : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga – S1

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

*Dan boleh jadi kamu membenci sesuatu tetapi ia baik bagimu, dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu tetapi ia buruk bagimu, dan Allah mengetahui dan kamu tidak mengetahui ( QS Al-Baqarah: 216)*

*Sesungguhnya bersama kesukaran itu ada kemudahan. Karena itu bila kau telah selesai (mengerjakan yang lain) dan kepada Tuhan, berharaplah (QS Al-Insyirah: 6-8)*

**Do Something Bold, You Won't Regret It (Elon Musk)**

### Persembahan

**SEBAGAI RASA SYUKUR KU KEPADA ALLAH SWT,  
TESIS INI KUPERSEMBAHKAN UNTUK  
UMI DAN ABIKU, KAKAK, SAHABAT DAN ALMAMATERKU  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA PROGRAM STUDI  
KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM YANG SAYA BANGGAKAN**

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah, Tuhan semesta alam, karna karunia, rahmat, hidayah, dan inayah-Nya kami dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Shalawat dan salam saya sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. Sungguh suatu pekerjaan yang tidak ringan bagi penulis dalam mengkaji Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilandaskan Pada Legal Standing (Studi Kasus Perkara Perdata Putusan Nomor 598K/PDT/2017)

Penelitian ini dapat terselesaikan berkat dorongan dan bantuan semua pihak. Oleh karena itu peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang selalu menjadi sumber kekuatan bagi Penulis dalam setiap usaha, terutama ketika proses menyelesaikan studi Program Magister Kenotariatan yang penulis jalani.
2. Nabi Muhammad SAW sebagai sosok suri tauladan bagi umat manusia di muka bumi ini.
3. Kedua Orang Tua Penulis, Yang Terhormat Abi Ahmad Najib Umar dan Umi Dwi Indiyastuti, pencapaian yang telah penulis lewati hingga saat ini merupakan pengorbanan dan usaha dari kedua Orang Tua yang selalu memberikan motivasi bagi Penulis untuk menyelesaikan studi Program Magister Kenotariatan ini.
4. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Daekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, terima kasih atas kesediannya memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.

8. Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II, terima kasih atas kesediannya memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
9. Seluruh Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan Ilmu yang Bermanfaat bagi Penulis.
10. Seluruh Karyawan dan Staff Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas bantuannya selama ini.
11. Ibu Sundari S.H., M.H., selaku Hakim Pembimbing di Pengadilan Negeri Yogyakarta yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar penelitian ini dan memberikan informasi guna kelancaran Penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
12. Ibu Saedah, selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kulonprogo yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar penelitian ini dan memberikan informasi guna kelancaran Penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
13. Ibu Pandam Nurwulan S.H., M.H., selaku Notaris di Kota Yogyakarta yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar penelitian ini dan memberikan informasi guna kelancaran Penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
14. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar penelitian ini dan memberikan informasi guna kelancaran Penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
15. Sahabat-sahabat penulis yang tiada hentinya memberikan motivasi untuk Penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
16. Kawan-kawan Penulis Magister Kenotariatan Angkatan 10 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan baik moral maupun materil untuk Penulis dalam Penyelesaian Tesis ini.

Penulis menyadari, bahwa dalam penyelesaian tesis ini, masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu kritik, saran, dan masukan sangat peneliti harapkan demi kesempurnaan penulisan ini. Demikian mudah-mudahan bermanfaat.

Yogyakarta, 17 Januari 2023

Penulis

Muhammad Fahmi Akmal



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
<b>Error! Bookmark not defined.</b>	
HALAMAN PERSETUJUAN .....	
<b>Error! Bookmark not defined.</b>	
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
ORISINALITAS PENULISAN .....	iv
CURRICULUM VITAE .....	
vi	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	xi
ABSTRAK.....	
xiii	
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	
<b>Error! Bookmark not defined.</b>	
B. Rumusan Masalah.....	15
C. Tujuan Penelitian.....	15
D. Orisinalitas Penelitian.....	17
E. Kerangka Teoretik.....	22
F. Metode Penelitian.....	28
BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG LEGAL STANDING, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, PERALIHAN HAK ATAS TANAH	
A. Legal Standing .....	34
B. .Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	38
1. Pengertian PPAT.....	42
2. Kewenangan dan Tugas Pokok PPAT.....	42
3. Tanggung Jawab PPAT.....	44

C. Peranan dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	46
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional .....	46
2. Tugas Badan Pertanahan Nasional .....	46
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional .....	47
D. Pendaftaran Tanah .....	49
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	49
2. Latar Historis Pendaftaran Tanah Di Indonesia .....	50
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	60
4. Objek Pendaftaran Tanah .....	62
5. Asas Pendaftaran Tanah .....	63
E. Perjanjian Jual-Beli Tanah .....	65
1. Syarat Peralihan Hak Atas Tanah .....	67
<b>BAB III: AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING (STUDI KASUS PERKARA PERDATA PUTUSAN NOMOR 598/K/PDT/2017)</b>	
A. Legal Standing Yang Tidak Terpenuhi Dalam Akta Peralihan Hak atas Tanah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	73
B. Tindakan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelaksanaan pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Yang Tidak Terpenuhi Legal Standing .....	89
C. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terpenuhi Legal Standing .....	94
<b>BAB IV: PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	107
B. Saran .....	107
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	

## ABSTRAK

Tesis ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum peralihan hak atas tanah yang tidak dilandaskan pada legal standing (studi kasus perkara perdata putusan nomor 598 K/PDT/2017). Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah pertama apakah dasar dan alasan PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat legal standing?, kedua 2. Mengapa BPN melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang tidak memiliki legal standing?, dan ketiga apa akibat hukum adanya peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat legal standing?. Jenis penelitian ini bersifat yuridis empiris dengan pendekatan sosiologis, pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertama, Notaris yang juga merangkap PPAT tidak berdasar dalam membuat akta peralihan hak atas tanah bidang tanah tertentu, jika tetap membuat akta maka PPAT dianggap tidak memahami hukum dan tidak profesional. Kedua Kantor Pertanahan yang mengalihkan hak atas tanah yang tidak terpenuhi legal standing adalah suatu tindakan yang tidak profesional, seharusnya BPN menolak pendaftaran pengalihan hak atas tanah tanpa persetujuan pasangan suami. Ketiga, akibat hukum tidak terpenuhi legal standing dapat akta jual beli batal demi hukum, Notaris dalam kedudukan sebagai PPAT dapat digugat untuk dimintai ganti rugi, Kantor Pertanahan apabila meloloskan peralihan hak yang seharusnya ada persetujuan suami tetapi tidak ada juga dapat digugat..

Kata Kunci: Harta Bersama, Jual Beli Tanah, Akta PPAT

## ABSTRACT

*This thesis aims to find out the legal consequences of transferring land rights that are not based on legal standing (a case study of civil cases decision number 598 K/PDT/2017). The problems formulated in this study are first, what are the grounds and reasons for PPAT in making deed of transfer of land rights that do not meet the legal standing requirements? Is there a law on the transfer of land rights that do not meet the legal standing requirements? This type of research is empirical juridical with a sociological approach, a statutory approach and a case approach using qualitative methods. The results of this study indicate that first, a Notary who also doubles as a PPAT has no basis in making a deed of transfer of deed of transfer of rights over certain land parcels, if he continues to make a deed then the PPAT is considered not to understand the law and not professional. The two Land Offices that transfer land rights that do not have legal standing are an unprofessional action, the BPN should refuse to register the transfer of land rights without the consent of the husband and wife. Third, the legal consequences of not fulfilling the legal standing can be the deed of sale and purchase null and void, a Notary in the position of PPAT can be sued for compensation, the Land Office if it passes the transfer of rights which should have had the husband's consent but nothing can also be sued.*

*Keywords: Joint Property, Sale and Purchase of Land, PPAT Deed*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Permasalahan yang dapat terjadi pada akta Notaris dalam kedudukan sebagai Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut dengan (PPAT) adalah terdapatnya suatu keterangan palsu, dokumen palsu maupun identitas palsu yang diberikan oleh penghadap guna membuat akta autentik.

Pengertian Notaris tercantum dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.<sup>1</sup>

Notaris dalam kedudukan sebagai PPAT berwenang membuat Akta yang menunjukkan bahwa telah terjadi perbuatan hukum oleh para pihak dihadapan Notaris dalam kedudukan sebagai PPAT. Akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukan sebagai PPAT merupakan suatu hal penting bagi para pihak untuk dapat melindungi kepentingannya.

PPAT menjalankan tugas dan jabatannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala

---

<sup>1</sup>Lihat di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Dalam peraturan tersebut lebih sederhana dijelaskan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Peraturan Jabatan PPAT diatur secara jelas tentang kewenangan PPAT dan akta-akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut Pasal 2 ayat (2) PJPPAT perbuatan hukum yang dapat dibuat oleh PPAT adalah:<sup>2</sup>

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah hak milik;
7. Surat Kuasa Pemberian hak tanggungan;
8. Pembuatan akta pembebanan hak tanggungan

Jual beli tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Pada Pasal 19 disebutkan bahwa, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada saat dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli.

Jual beli merupakan suatu perjanjian berimbang balik artinya bahwa pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang,

---

<sup>2</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo 2011), hlm. 48

sedangkan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>3</sup>

Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan. Peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa: “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya. dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor

---

<sup>3</sup>Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457

pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya penjual dan pembeli perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihak hak yang bersangkutan

Syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal

Persyaratan tersebut di atas berkenaan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg, null and void, void ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar, voidable*) suatu perjanjian. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak

dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Menurut Harjono, dalam buku *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, bahwa “Legal Standing” atau disebut dengan kedudukan hukum<sup>4</sup>. Legal standing adalah keadaan di mana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat, dan oleh itu mempunyai hak dalam melakukan perbuatan hukum tertentu

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, Dengan demikian, setiap produk hukum termasuk perjanjian berkewajiban memberikan rasa nyaman kepada semua pihak yang terkait dengan produk hukum bersangkutan.<sup>5</sup>

Peralihan hak dengan jual beli yang tidak terpenuhi legal standing yang menyebabkan adanya kerugian pihak yang seharusnya mempunyai hubungan hukum dengan obyek tersebut tetapi tidak ada kesepakatan darinya untuk peralihan hak maka dari itu Pasal 1320 KUHPerdata berlaku sebagai perlindungan hukum kepadanya untuk dapat membatalkan peralihan dengan jual beli kepada Hakim

---

<sup>4</sup>Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008), hlm 176.

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hlm. 82

Data yang dibutuhkan untuk terjadinya jual beli tanah adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Foto copy KTP (apabila sudah menikah maka foto copy KTP suami dan istri);
2. Kartu keluarga (KK), surat nikah (jika sudah menikah);
3. Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual meliputi (sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun). Selain jenis sertifikat tersebut, maka bukan Akta PPAT yang dipergunakan melainkan Akta Notaris;
4. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
6. Foto copy surat keterangan WNI/ ganti nama (bila ada untuk WNI keturunan);
7. Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah berkeluarga);
8. Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian
9. Jika suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah/ bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

Pasal 19 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa pemberian kepastian hukum atas hak-hak atas tanah tersebut oleh Pemerintah dapat diberikan jika kepemilikan hak atas tanah tersebut telah terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>7</sup>

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam hal kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan;

---

<sup>6</sup><http://konsultasi-hukum-online.com/2014/01-prosedur-danpenandatanganan-akta-jual-beli-ajb>, diakses 26 Juni 2022, Pukul 17.05 WIB

<sup>7</sup> Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2000), hlm. 13

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat..

Proses jual beli dapat terjadi apabila penjual berhalangan hadir dihadapan PPAT dikarenakan sesuatu hal harus adanya suatu akta kuasa jual Notaril yang dibuat dihadapan Notaris. Notaris dalam membuat suatu akta harus berdasarkan dokumen-dokumen asli yang diperlihatkan oleh para pihak dalam hal ini apabila dalam membuat akta kuasa jual harus melihat data-data yang diperlihatkan para pihak dihadapan Notaris, oleh sebab itu apabila dokumen-dokumen itu palsu maka akan menjadi masalah dikemudian hari yang dapat menyebabkan sengketa di Pengadilan.

Produk yang dikeluarkan oleh Notaris yaitu akta autentik, yang berguna sebagai alat bukti yang terkuda dan sempurna, merupakan alat bukti yang sangat berperan penting didalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat, baik dalam kegiatan ekonomi, sosial dan lain-lain.

Pengertian akta autentik tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu di buat,. Kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik sering disalahgunakan oleh masyarakat yang mempunyai itikad buruk dalam membuat akta demi kepentingannya sendiri atau suatu kelompok, sering dalam prakteknya Notaris menjadi pihak

yang disalahkan dalam persidangan dengan alasan Notaris ikut membantu membuat akta dengan keterangan palsu maupun membuat akta palsu.

Penyangkalan atau pengingkaran yang terjadi terkait akta yang dibuat Notaris dalam hal dokumen-dokumen dan/atau keterangan-keterangan yang didapatkan terkait pembuatan akta ternyata palsu, oleh sebab itu menjadi tanggung jawab pihak atau para pihak yang menyerahkan dokumen tersebut dan atau memberikan keterangan palsu tersebut kepada PPAT dalam kedudukannya sebagai Notaris, hal ini karena akta para pihak berisikan keterangan tertulis dari para pihak. Pada akta para pihak yang berisikan keterangan para pihak, PPAT dalam kedudukannya sebagai PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk menyelidiki apakah keterangan yang diberikan oleh para pihak sesuai kebenarannya atau tidak.<sup>8</sup>

Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT dapat saja lepas dari tanggungjawab dan tanggung gugat hukum yang mengakibatkan aktanya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh kesalahan pihak lain, atau keterangan serta bukti surat yang disampaikan oleh klien dalam pembuatan akta didukung dengan dokumen-dokumen yang tampaknya asli tetapi kenyataannya adalah palsu.<sup>9</sup>

Asas praduga sah akta Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT adalah asas yang dikenal dalam akta Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT dimana akta Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT akan selalu

---

<sup>8</sup> A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, (Intermassa, 1978), hlm 76

<sup>9</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Jakarta: Mandar Maju, 2011), hlm 26

dianggap sempurna dan sah dalam pembuktian di Pengadilan, serta memiliki nilai pembuktian yang terpenuh, sebelum ada pihak yang menyangkalnya di muka pengadilan. Dengan begitu apabila memang ada penghadap yang beritikad buruk untuk membuat suatu akta autentik dihadapan Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT dengan membawa keterangan atau dokumen palsu yang sebenarnya Notaris juga tidak mengetahui akan hal tersebut maka setelah akta autentik itu terbit dan lahir, segala hak dan kewajiban akibat hukum dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT akan selalu mengikat dan otentik dianggap selalu sah.

Salah satu bentuk akta adalah akta Peralihan hak atas tanah. Pada dasarnya Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan”.

1. Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tidak melalui suatu perbuatan hukum tertentu, artinya bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan otomatis. Peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli waris nya. Peralihan hak atas tanah kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, dan tergantung sungguh dari hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan, apakah hukum waris menurut hukum agama (misalnya agama Islam) atau hukum waris menurut hukum adat.

Peralihan hak waris berlangsung apabila si pewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya si pewaris, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih ahli warisnya. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

2. Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah melalui kuasa dapat dilakukan dengan kuasa jual dari pemilik tanah.

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan". Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya, hal tersebut diatur dalam Pasal 1796 KUHPerdata.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan:

1. Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami
2. Harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak suami atau istri adalah tidak sah dan dapat dibatalkan
3. Sertipikat yang dibuat atau dibalik nama atas dasar jual beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum

Tindakan perbuatan hukum dalam mengalihkan harta bersema tanpa persetujuan pasangan kawin adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan pengalihan pengalihan objek dalam bentuk apapun dapat dikatan bahwa tidak sah dan dapat dibatalkan. Artinya bahwa apabila mengalihkan hak atas tanah harus di tanda tangan oleh pemilik asli dari sertifikat tersebut dan persetujuan suami atau istri, jika tidak maka tidak terpenuhinya legal standing untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut.

Sistem publikasi yang digunakan untuk Asas itikad baik adalah sistem publikasi positif. Menurut Adrian Sutedi, Asas itikad baik berpandangan bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Jadi, meskipun pemegang tanda bukti hak bukanlah pemilik sebenarnya, tetapi sistem positif ini memberikan jaminan yang mutlak terhadap tanda bukti hak yang dimiliki oleh pemegangnya.

Sistem publikasi negatif berlaku Asas Nemo Plus Juris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini

bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Asas Nemo Plus Juris merupakan asas yang dianut dalam sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Asas ini menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan suatu hak atas tanah melebihi apa yang dihak-inya. Namun, dalam prakteknya bahwa pengalihan hak atas tanah melalui jual beli kerap dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki wewenang dalam hal itu, artinya bahwa pengalihan suatu hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Seseorang yang tidak memiliki hak atas tanah tertentu maka tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum untuk mendaftarkan tanah tersebut dan tidak dapat juga untuk mengalihkan kepada pihak lain. Asas ini bertujuan memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya apabila tanahnya disertifikatkan oleh orang lain.

Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem yang berlaku ini menganut dua macam asas, yaitu Asas Itikad Baik dan Asas Nemo Plus Juris. Asas Nemo Plus Juris menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Dengan kata lain, seseorang yang tidak berhak atas suatu bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan

hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain.

Masyarakat yang memiliki itikad buruk dalam membuat akta autentik masih banyak, karena tidak jelasnya aturan mengenai perlindungan jabatan Notaris dalam hal ini. Seperti dalam Putusan Nomor 3519 K/Pdt/2017 yang merupakan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang bernomor 43/PDT/2017/PT.BNA, yang pada intinya majelis hakim pada pengadilan tinggi tersebut memutuskan bahwa Notaris sebagai tergugat II ikut diputus oleh Majelis Hakim untuk bertanggung jawab dan harus ganti rugi bersama para tergugat lainnya karena telah dibuatnya suatu Akta Kuasa Menjual yang berdasarkan dari keterangan Orang yang berpura-pura. Orang yang berpura-pura menjadi seseorang yang berwenang untuk menjadi penghadap dalam akta tersebut, dengan membawa Kartu Tanda Penduduk yang palsu.

Putusan tingkat pertama, Majelis Hakim juga memutuskan hal yang sama, tingkat banding hanya menguatkan putusan pada tingkat pertama. Menurut penulis, seharusnya majelis hakim pada tingkat pertama maupun tingkat banding seharusnya tidak memutuskan hal demikian, karena pada perkara ini Notaris tidak mengetahui bahwa orang yang menghadap pada saat itu adalah bukan orang yang seharusnya, karena Kartu Tanda Penduduk yang diberikan sesuai dengan orang yang menghadap pada saat itu.

Kasus lainnya pada Perkara Perdata pada Putusan Nomor 598 K/Pdt/2017, perkara dalam hal ini adalah suami istri membeli 1 unit kios dari

penjual pada tahun 2010, selanjutnya istri menjual kios tersebut tanpa persetujuan suami pada tahun 2011, setelah melakukan jual beli tersebut bahwa kios tersebut tetap atas nama pemilik lama, sehingga istri menjual kios tersebut dalam proses jual beli pihak yang menghadap ke Notaris adalah penjual pemilik lama dengan pembeli baru. Suami mengetahui jual beli tersebut lalu menggugat istri dengan alasan bahwa istri menjual harta bersama tanpa persetujuan suami kepada Pengadilan Negeri Padangsidempuan. Sebelum adanya putusan kasasi, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Padangsidempuan mengabulkan gugatan penggugat suami sebagai dan menyatakan bahwa surat jual beli antara istri dengan pembeli tersebut tidak sah dan dapat batal. Istri dengan pembeli tersebut tidak sah dan dapat batal. Istri yang sebelumnya menjadi tergugat mengajukan banding, dalam putusan Pengadilan Tinggi Medang, Hakim menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan, selanjutnya dalam putusan Kasasi Hakim menolak kasasi oleh istri yang melakukan jual beli antara istri dengan pembeli, istri yang melakukan jual beli terhadap harta bersama walaupun sudah dilakukan penjualan dan penyerahan barang merupakan perbuatan melawan hukum dan perjanjian jual beli tersebut batal. Putusan Hakim yang menyatakan bahwa membatalkan jual beli antara istri dengan pembeli berdasarkan Putusan tersebut, timbul pertanyaan mengenai keadilan terhadap para pihak suami dengan isteri, begitu juga terhadap pihak pembeli.

Berdasarkan kedua kasus diatas terdapat kesamaan dimana dibuatkannya akta notaris peralihan hak atas tanah dimana adanya pihak yang

tidak memiliki legal standing. Sehingga menarik untuk melihat seorang Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT melakukan peralihan hak yang kemudian sudah jelas legal standingnya tidak terpenuhi. Dengan melihat hal tersebut maka akan dianalisis peran dan fungsi BPN melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang tidak memiliki legal standing. Hasil penelitian ini disusun dalam bentuk **Tesis dan diberi judul “AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING (STUDI KASUS PERKARA PERDATA PUTUSAN NOMOR 598 K/PDT/2017)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka Penulis merumuskan beberapa permasalahan, yaitu:

1. Apakah dasar dan alasan PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat legal standing?
2. Mengapa BPN melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang tidak memiliki legal standing?
3. Apa akibat hukum adanya peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat legal standing?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian sebagaimana perumusan masalah yang telah dikemukakan di atas adalah:

1. Untuk menganalisis dasar dan alasan PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat legal standing.
2. Untuk menganalisis BPN melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang tidak memiliki legal standing.
3. Untuk menganalisis akibat hukum adanya peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat legal standing.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan berupa:

1. Kegunaan secara teoritis

Penulis berharap hasil penelitian mampu memberikan sumbangan pengetahuan mengenai akibat hukum dalam dalam Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang tidak memiliki Legal Standing.

2. Kegunaan secara praktis

Selain kegunaan secara teoritis, hasil penelitian yang dilakukan penulis diharapkan juga mampu memberikan sumbangan praktis yaitu:

- a. Memberikan wacana akademik dan masukan bagi para pihak terkait dalam akibat hukum dalam Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang tidak memiliki Legal Standing.
- b. Memberikan tambahan bahan-bahan informasi dari berbagai permasalahan yang berkaitan dengan Perlindungan hukum

terhadap Para Pihak dalam Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang tidak memiliki Legal Standing, yang dapat menambah masukan bagi peneliti lainnya.

#### E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil pemeriksaan dan pengamatan sementara yang dilakukan oleh peneliti terhadap berbagai literatur dan penelitian yang berhubungan dengan judul tesis yang diangkat penulis tentang **“AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING (STUDI KASUS PERKARA PERDATA PUTUSAN NOMOR 598 K/PDT/2017)”** terdapat beberapa pernah diteliti oleh peneliti atau penulis lainnya. Walaupun terhadap penelitian ini belum terdapat penelitian yang baik dari segi materi maupun objeknya atau setidak-tidaknya permasalahan yang diteliti tidak sama, namun untuk menunjukkan keaslian penelitian ini akan diuraikan beberapa penelitian yaitu:

No	Nama	Jenis Penelitian dan Judul	Pembandingan
1	Ewaldo Shael, Universitas Indonesia, 2016	“Tanggung jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Tanpa Persetujuan Mantan Istri Penjual dan Perlindungan Hukum	Penelitian terdahulu menganalisis mengenai Tanggung jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Tanpa Persetujuan Mantan Istri Penjual dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik berdasarkan Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 968/Pdt.6/2012 PN.SBY. Hasil dari penelitian ini menyarankan untuk PPAT lebih berhati-hati dalam

		<p>Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 968/Pdt.6/2012 PN.SBY)”</p>	<p>pembuatan akta jual beli tanpa persetujuan mantan isteri penjual dan dapat secara tegas menolak apabila tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan PPAT tersebut dapat digugat apabila terbukti melanggar secara perdata dan membuat pihak lain mengalami kerugian atas akta jual beli yang dibuat PPAT selain itu juga perlindungan hukum pihak ketiga yang beritikad baik dapat berupa mengajukan gugatan kepada PPAT yang tidak berhati-hati dan menerima ganti kerugian.</p>
2	<p>Adlina Annisa, Universitas Indonesia, 2012</p>	<p>TESIS “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Selaku Pembeli Pada Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Bersama Milik Pasangan Suami Istri yang Telah Bercerai (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2301 K/Pdt/2007)”</p>	<p>Penelitian terdahulu membahas tentang terjadinya jual beli atas tanah harta bersama milik pasangan suami istri yang telah bercerai, yang dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak istri. Kemudian hak atas tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan oleh pemilik barunya, yang ternyata lalai menjalankan kewajibannya, sehingga Pemegang Hak Tanggungan bermaksud melelang tanah tersebut. Pada saat pengumuman lelang, pihak (mantan) istri mengajukan gugatannya. Majelis Hakim memenangkan gugatan pihak istri dengan mengembalikan status tanah tersebut menjadi harta bersama. Sebagai perlindungan hukum, pemilik baru hak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan serta merta kepada pihak suami/penjual, yang akan menghasilkan putusan serta merta, sehingga pembeli mendapat ganti rugi berupa pengembalian uang sejumlah yang dibayarnya dulu.</p>

.3	Afridha Nur Fadhillah, Universitas Indonesia, 2015	“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 491/Pdt/2013/PT .Bdg)”	Penelitian terdahulu membahas mengenai bagaimana seorang pembeli tanah selaku pemegang hak atas tanah yang baru dapat dilindungi haknya dari adanya gugatan yang ditujukan kepadanya dengan mempertimbangkan adanya iktikad baik pembeli dalam jual beli tersebut. Bentuk penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dan tipe penelitian adalah deskriptif. Hasil penelitian menyatakan bahwa iktikad baik dalam jual beli tanah dilihat dari telah sesuainya atau telah terpenuhinya ketentuan yang berlaku yang mengatur mengenai jual beli serta terpenuhinya syarat sahnya jual beli. Jika semua telah terpenuhi maka hal tersebut menjadi dasar bagi hakim untuk mempertimbangkan bahwa pembeli tersebut beriktikad baik sehingga harus dilindungi. Ada atau tidaknya iktikad baik tergantung dari bagaimana kasus itu sendiri, untuk kemudian hakim pertimbangkan dan putuskan apakah jual beli telah memenuhi ketentuan dan syarat sahnya jual beli atautah tidak.
4	Eviana Putri Anggraini, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017	“Sengketa Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Akta Jual Beli Fiktif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)”	Penelitian terdahulu membahas tentang pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan sengketa jual beli tanah yang dilakukan dengan akta jual beli fiktif dan untuk mengetahui akibat hukum dari putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum nomatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Klaten No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt penguasaan sertifikat oleh para Tergugat secara tidak sah (2) jual beli tanah yang ternyata dilakukan secara fiktif.

5	Bahirah Safriadi, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2020	Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Tidak Hadirnya Para Pihak (Studi Kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor Pdt.G/2018/PN-Jth	PPAT yang membuat akta jual beli tanah dengan tanpa hadirnya para penghadap, sehingga para pihak melakukan pengingkaran terhadap akta jual beli yang telah diterbitkan oleh PPAT. Tesis ini untuk menjelaskan pertimbangan hukum oleh Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth, menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap pertimbangan hukum dalam putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth, menjelaskan secara komparatif Putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertimbangan hukum oleh hakim pada Pengadilan Negeri Jantho menggunakan argumentasi hukum yang jelas dan logis berdasarkan asas hukum, norma hukum dan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan fakta persidangan secara kongkret guna melahirkan amar putusan yang dapat diterima oleh pencari keadilan. Majelis Hakim mempertimbangkan nilai-nilai Islam yang telah dimasukkan dalam hukum nasional berdasarkan rasa keadilan,. Majelis Hakim dalam mengadili perkara didasarkan kepada fakta-fakta, bukti-bukti dan saksisaksi, untuk melahirkan amar putusan yang tepat dan benar.
6	Akhmad Mighdad, Universitas Sumatra Utara,	Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli: Studi	Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai kedudukan hukum sebuah akta jual beli, akibat hukum dari pembatalan

	2012	Kasus Perkara Perdata No. 107/Pdt.G/2010/PN.Mdn	akta jual beli, dan peranan PPAT dalam penyelesaian akibat pembatalan akta jual beli hasil penelitian ini adalah kibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yakni para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Selanjutnya pembatalan perjanjian menyebabkan penghentian suatu perikatan dan membawa segala sesuatu kembali seperti semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. pihak yang menderita kerugian untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata kepada notaris/ PPAT sebagai pejabat yang membuat akta jual beli tersebut, karena kurang hati-hati melaksanakan tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris.
--	------	---	--

Berdasarkan paparan penelitian terdahulu tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada objek yang hendak diteliti berikut cakupannya. Disamping itu untuk menghindari bias, maka peneliti akan memfokuskan pada beberapa poin penting berkaitan dengan akibat hukum peralihan hak atas tanah yang tidak dilandaskan pada legal standing (studi kasus perkara perdata Putusan nomor 598 K/PDT/2017).

## F. Kerangka Teori

Penelitian hukum dalam tataran teori diperlukan bagi mereka yang ingin mengembangkan suatu bidang kajian hukum tertentu. Selain itu menurut Soerjono Soekanto, bagi suatu penelitian, teori memiliki kegunaan<sup>10</sup> untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya, teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi-definisi.

Untuk menganalisa dan membahas permasalahan dalam pembahasan Penelitian ini ditempuh dengan menggunakan kerangka teori yang akan digunakan sebagai pisau analisis, yaitu:

### 1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, pada setiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, dan untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka dibutuhkan adanya hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum. Dengan demikian, setiap produk hukum termasuk perjanjian

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 72-73.

berkewajiban memberikan rasa nyaman kepada semua pihak yang terkait dengan produk hukum bersangkutan.<sup>11</sup>

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan<sup>12</sup>. Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yaitu<sup>13</sup>:

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif adalah bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

---

<sup>11</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hal. 25

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 1-2

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm. 4

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Namun, nyatanya tidak selalu demikian, kadang-kadang ada pihak yang dirugikan.<sup>14</sup> Terkait hal itu, maka perlu adanya perlindungan hukum sebagai antisipasinya. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha memberikan hak-hak kepada pihak yang dilidungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Jika dikaitkan dengan pinjaman kredit dalam jaminan fidusia, wujud perlindungan bagi pihak perusahaan pembiayaan maupun debitur tertuang dalam bentuk perjanjian kredit. Dalam perjanjian yang dibuat antara perusahaan pembiayaan dengan debitur, pada substansinya akan berisi hak dan kewajiban masing-masing para pihak. Terhadap isi perjanjian tersebut, para pihak harus menjalankan atau mentaati dengan sebaik-baiknya.

## 2. Kepastian Hukum

Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>15</sup>

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastianakan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan

---

<sup>14</sup> Jehani Libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian. Dilengkapi Contoh-Contoh: Perjanjian Jual beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 1

<sup>15</sup>Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010), hlm. 24.

pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).<sup>16</sup>

Kepastian hukum adalah “sicherheit des Rechts selbst” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah undang-undang (*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>17</sup>

Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan irisan yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang. Apeldoorn mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini berarti pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang

---

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm 82.

<sup>17</sup>Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta: UKI Press, 2006), hlm 135-136.

menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pihak dalam kesewenangan hakim.<sup>18</sup>

Kepastian hukum diungkapkan oleh Roscoe Pound, seperti yang dikutip di dalam buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum oleh Peter Mahmud Marzuki dimana kepastian hukum mengandung dua pengertian, diantaranya:

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.<sup>19</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman

---

<sup>18</sup> A. Madjedi Hasan, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2009, hlm. 31

<sup>19</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Loc.Cit.*, hlm.137

bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>20</sup>

### 3. Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Abdul Kadir Muhammad, teori tanggungjawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya

---

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm.158.

meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggungjawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.<sup>21</sup>

## G. Metode Penelitian

Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari dan memahami lingkungan yang dihadapinya.<sup>22</sup> Penelitian sebagai salah satu sarana pengembangan ilmu yang digunakan untuk mengetahui suatu kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, perlu dianalisa dan dikonstruksikan dengan permasalahan yang ada untuk memperoleh sebuah kesimpulan yang dapat dipertanggung jawabkan kebenaran dan obyektifitasnya.

Metodologi penelitian berasal dari kata metode yang artinya cara tepat untuk melakukan sesuatu dan logos yang artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun kegiatannya.<sup>23</sup>

Di dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan Metode Penelitian sebagai berikut:

### 1. Tipe Penelitian

---

<sup>21</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Loc.Cit.*, hlm.6.

<sup>23</sup> Cholid Narbuko dan H Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT bumi Aksara, 2002), hlm.1.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Empiris (Yuridis Empiris), yaitu penelitian yang digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.<sup>24</sup> Dalam buku Metode Penelitian hukum menurut Soejono Soekarto pada penelitian yuridis Empiris penelitian Terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap pelaksanaan hukum.<sup>25</sup> Metode Penelitian ini mengacu pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder,

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam Penelitian ini, adalah:

### a. Pendekatan Yuridis Sosiologis

Pendekatan yuridis sosiologis merupakan yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif. Kenyataan-kenyataan yang terjadi dilapangan mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah yang tidak dilandaskan pada legal standing (studi kasus perkara perdata putusan Nomor 598 k/Pdt/2017)

### b. Pendekatan pendekatan kasus (*The Case Approach*)

---

<sup>24</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 43.

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2007), hlm. 42

Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap<sup>26</sup>. Pendekatan kasus yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Putusan Perkara Perdata Nomor 598/K/Pdt/2017

c. Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan Perundang-undangan, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari atau menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam tesis ini.

3. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek Penelitian

Penelitian ini fokus pada mengkaji akibat hukum peralihan hak atas tanah yang tidak dilandaskan pada legal standing (studi kasus perkara perdata putusan Nomor 598 k/Pdt/2017) alasan PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat legal standing. Tepat tidaknya tindakan BPN dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah dan akibat hukum adanya peralihan hak atas tanah yang tidak memiliki legal standing

b. Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam penelitian tesis ini adalah:

a. Badan Pertanahan Kota Yogyakarta

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Loc. Cit.*, 2011, hlm 24

- b. Notaris
- c. Akademisi Hukum
- c. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini pada umumnya di Kantor Notaris yang berada di Yogyakarta, Banda Pertanahan Nasional di Kota Yogyakarta, dan Akademisi Hukum di Yogyakarta

#### 4. Data Penelitian

Data yang digunakan adalah data Sekunder dan data Primer. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung terhadap objek penelitian. Data primer yang dimaksud adalah hasil wawancara secara langsung dengan Subjek penelitian.

Data Sekunder merupakan data yang diperlukan untuk melengkapi data primer selain berupa peraturan Perundang-Undangan, data sekunder juga dapat berupa pendapat para ahli yang mengenai masalah-masalah dalam penelitian ini, yang disampaikan dalam berbagai literatur baik dari buku-buku, naskah ilmiah, media masa dan lain-lain. Data sekunder terdiri dari 2 (dua) bahan hukum, yaitu:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari:
  - a) KUH Perdata
  - b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
  - c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

d) Putusan Perkara Perdata Nomor 598 K/Pdt/2017.

2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan berfungsi menjelaskan bahan-bahan hukum primer antara lain terdiri dari:

- a) Buku-buku atau karya ilmiah para sarjana/praktisi;
- b) Hasil Penelitian

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data mempunyai hubungan yang sangat erat dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk keperluan analisa.<sup>27</sup> Pengumpulan Data yang digunakan adalah sebagai berikut:

##### a. Data primer

Data primer dikumpulkan melalui Studi Lapangan (*Field Research*) dilakukan dengan Wawancara. Wawancara ini dilakukan dengan wawancara langsung secara terarah terhadap pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang diteliti

##### b. Data sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan kepustakaan (*library research*).<sup>28</sup> Studi kepustakaan, yaitu yaitu menggunakan undang-undang dan buku-buku yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, dan melakukan pengumpulan data melalui internet,

---

<sup>27</sup>*Ibid.*, hlm. 27

<sup>28</sup>Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Sosial*. (Jakarta: UI Press, 1991), hlm. 76.

majalah, dan melalui kamus hukum, dan kamus lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.

## 6. Analisis Penelitian

Data yang diperoleh pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus,<sup>29</sup> yang menghubungkan antara fakta yang ada dengan berbagai peraturan yang berlaku.

---

<sup>29</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan 3, (Jakarta: UI Press, 1998), hlm. 10

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG LEGAL STANDING, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

#### ***A. Legal Standing***

*Legal standing* adalah kewenangan bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan perbuatan yang dapat berakibat hukum dalam arti bisa menimbulkan hak dan kewajiban. Melakukan perbuatan hukum dapat perorangan, bisa badan usaha yang bukan badan hukum dan bisa juga badan sosial yang berbadan hukum dan yang bukan badan hukum, tetapi mereka belum tentu terpenuhi syarat dalam kedudukannya selaku subyek hukum yang mempunyai kewenangan hak untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, dengan kata lain tidak terpenuhi *legal standing* nya untuk untuk melakukan perbuatan hukum tersebut .

Akibat tidak terpenuhinya *legal standing* dalam suatu perbuatan hukum bisa berakibat merugikan masyarakat atau menjadikan perbuatan tersebut dapat dikatakan atau dinyatakan bahwa perbuatan hukum tersebut tidak memiliki kewenangan hak untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud. Akibatnya adalah perbuatan hukum tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena non eksisten.<sup>30</sup>

Perorangan untuk dapat dinyatakan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum di samping cakap bertindak, yaitu sudah dewasa, tidak sakit jiwa, tidak dibawah pengampuan, juga tidak dilarang oleh undang-undang

---

<sup>30</sup>Mulyoto, *Legal Standing*, (Yogyakarta: Cikrawala Media, 2016), hlm.1

untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud. Ukuran dewasa atau cakap bertindak, ketentuan yang mengatur diberbagai peraturan perundang-undangan tidak seragam, pada undang-undang Jabatan Notaris dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ukuran dewasa adalah umur 18 tahun, tetapi dalam KUHPerdara umur 21 tahun dan Badan Pertanahan Nasional, ukuran seorang dapat dikatakan dewasa adalah 18 tahun.<sup>31</sup> Seseorang walaupun dewasa ada kemungkinan dilarang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu sebagai misal untuk bertindak sebagai saksi atas peralihan hak yang dilakukan oleh orang tuanya.

Jika perbuatan hukum menyangkut objek hukum tertentu maka orang/perorangan tersebut harus wenang sepenuhnya terhadap obyek hukum yang menjadi obyek perbuatan hukum tersebut. Kewenangan disini tidak hanya sekedar turut serta mempunyai/memiliki tetapi harus merupakan pemilik satu-satunya dari obyek tersebut.<sup>32</sup>

Melanggar atau tidak dipenuhinya keharusan atau ketentuan sebagaimana tersebut di atas, didalam hukum dikenal dengan telah dilanggarnya "*asa nemoplus juris ad alium tranfere quam ipse haberet*" yaitu orang hanya dibenarkan atau diwenangkan untuk menggunakan atau menjalankan hak atau kewenangan yang ia punyai atau miliki.

Jika ternyata seorang dalam melakukan perbuatan hukum tersebut tidak sepenuhnya mempunyai kewenangan hak atas obyek hukum perbuatan

---

<sup>31</sup>*Ibid.*, hlm 4

<sup>32</sup>*Ibid.*, hlm.3

hukum tersebut, maka dapat dikatakan seseorang tersebut tidak mempunyai legal standing atas perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>33</sup>

Pernyataan tentang harta bersama diatur dalam Pasal 35, 36, dan 37 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 25 Ayat (2) menyebutkan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Selanjutnya Ayat (2) menyebutkan bahwa harta bawaan dari masing-masing suami istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pasal 36 Ayat (1) menyebutkan bahwa mengenai harta bersama suami istri dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, selanjutnya pada Ayat (2) mengenai harta bawaan masing-masing suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama, selanjutnya Pasal 37 menyatakan bahwa bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing.

Pasal 29 Ayat (1) Undang-Undang perkawinan menyatakan bahwa sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua belah pihak atas persetujuan bersama, dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan pegawai pencatat perkawinan isinya berlaku terhadap pihak 3 sepanjang pihak 3 tersangkut.

Kompilasi Hukum Islam dalam Pasal 57 Ayat (1) diatur bahwa pada waktu/sebelum perkawinan dilangsungkan kedua calon mempelai dapat

---

<sup>33</sup>*Ibid.*, hlm.5

membuat perjanjian tertulis yang disahkan pegawai pencatat nikah mengenai kedudukan harta dalam perkawinan. Selanjutnya pada Ayat (2) perjanjian dalam Ayat (1) dapat meliputi pencampuran harta pribadi dan pemisahan harta pencarian masing-masing sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan hukum islam.<sup>34</sup>

Suatu perkawinan apabila tidak ada janji kawin pisah harta sama sekali, maka dapat dinyatakan bahwa dalam suatu perkawinan maka terjadi harta campur dalam perkawinan tersebut atau terjadi harta bersama dalam perkawinan tersebut.

Walaupun perkawinan tersebut sebatas suami saja bekerja sedangkan istri hanya mengurus rumah tangga saja dan tidak berpenghasilan, namun dalam hal dalam perkawinan tersebut di kemudian hari keluarga suami dan istri tersebut dapat membeli sebidang tanah, maka untuk melakukan perbuatan hukum baik mengalihkan hak maupun membebani hak untuk menjaminkan atas harta yang berupa sebidang tanah tersebutm harus bersama-sama dan istri tersebut atau minimal persetujuan suami istri tersebut. Hal demikian tidak dipermasalahkan apakah bidang tanah tersebut di atas namakan suami saja atau istri saja.

Setiap semua harta yang diperoleh sesudah dilangsungkan perwakinan dalam hal tidak ada janji kawin pisah harta sama sekali, maka harta tersebut jatuh menjadi harta bersama dengan tidak mempermasalahkan siapa yang

---

<sup>34</sup>*Ibid.*, hlm.6

bekerja atau mencari nafkah atau penghasilan tulang punggung dalam perkawinan menjadi tulang punggung adalah pihak istri.

*Legal standing* terhadap harta bersama dalam perkawinan adalah suami dan istri dalam perkawinan tersebut, disamping suami dan istri dalam perkawinan tersebut, disamping suami/istri dengan sendirinya mereka harus cakap bertindak dan tidak ditaruh di bawah pengampunan.<sup>35</sup>

## **B. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pengertian PPAT**

Menciptakan rasa aman bagi masyarakat, pemerintah sebagai representasi dari negara menciptakan berbagai aturan hukum yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat, sehingga setiap masyarakat atau warga negara wajib patuh dan tunduk pada berbagai peraturan yang telah dibuat oleh pemerintah. Salah satu cita-cita yang ingin dicapai dengan adanya berbagai peraturan hukum adalah adanya kepastian hukum. Indonesia adalah negara hukum (*rechstaat*). Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah menjamin adanya kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Prinsip negara hukum menjamin adanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut bahwa kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang kuat, yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

---

<sup>35</sup>*Ibid.*, hlm 8

Untuk menjalankan berbagai peraturan-peraturan hukum yang telah dibuat oleh pemerintah, lahirlah berbagai macam profesi hukum untuk membantu masyarakat. Salah satu profesi hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, mempunyai kedudukan serta peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena pejabat ini diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia.<sup>36</sup> Mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur di dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi : Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut 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.<sup>37</sup>
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah. Pengertian

---

<sup>36</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*, cet. 2, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 85.

<sup>37</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 ayat (4).

PPAT tercantum dalam Pasal 1 angka 5, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.<sup>38</sup>

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997 (dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak berlaku lagi). Dalam Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>39</sup>
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, pengertian PPAT dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1: Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.<sup>40</sup>
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah

---

<sup>38</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 1 angka 5.

<sup>39</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (24).

<sup>40</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1.

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>41</sup>

Berdasarkan pengertian PPAT di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa PPAT adalah pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu. PPAT berwenang untuk membuat akta dari perjanjian-perjanjian yakni memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah serta pengikatan hak tanggungan.<sup>42</sup>

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dikenal beberapa istilah ataupun pejabat lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPATK). PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>43</sup> PPAT Khusus (PPATK) adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena

---

<sup>41</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, Pasal 1 angka 1.

<sup>42</sup> Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), hlm. 148.

<sup>43</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, Pasal 1 angka 2.

jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.<sup>44</sup>

## 2. Kewenangan dan Tugas Pokok PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat perbuatan hukum tertentu.<sup>45</sup> Menurut Budi Harsono, Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu maka ada dua unsur utama yang terkandung dalam jabatan PPAT, yaitu kedudukan PPAT dan ruang lingkup kewenangannya.<sup>46</sup>

Kewenangan menurut Prajudi Atmosudirjo merupakan kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau secara yuridis kewenangan adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.<sup>47</sup>

Tugas pokok dalam Bahasa Inggris disebut *the principal tasks* adalah kewajiban, tugas atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan

---

<sup>44</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 3.

<sup>45</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 61.

<sup>46</sup> Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 86.

<sup>47</sup> Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001), hlm. 86.

oleh PPAT.<sup>48</sup> Tugas pokok seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data, data pemeliharaan tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Peraturan tentang tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.<sup>49</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, kewenangan PPAT untuk membuat akta terbatas pada 8 (delapan) jenis akta yang bentuknya telah ditetapkan, yaitu mengenai perbuatan hukum. Dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Kemudian dalam ayat (2) dinyatakan:

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual-Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

---

<sup>48</sup>Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 93.

<sup>49</sup>*Ibid.*

Perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak dan pemberian hak.<sup>50</sup>

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu:<sup>51</sup>

- a. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- b. PPAT khusus berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

### **3. Tanggung Jawab PPAT**

Dasar hukum tanggung jawab PPAT telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu.<sup>52</sup> Tanggung jawab PPAT yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta

---

<sup>50</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 340.

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 347.

<sup>52</sup> Addien Ifitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, *Lex Privatum*, Volume II No.3, Oktober 2014, hlm. 50.

peralihan hak atas tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Selain itu PPAT memiliki tanggung jawab:<sup>53</sup>

1. Wajib bersumpah;
2. Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “sertipikat hak atas tanah” yang bersangkutan;
3. Wajib menyelenggarakan suatu “daftar akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
4. Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
5. Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “laporan bulanan” yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota.

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrariaan atau yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kedudukan PPAT sangat penting terutama sebagai pejabat umum karena berperan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum tertentu PPAT mempunyai kewenangan

---

<sup>53</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 182.

membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>54</sup>

## **C. Peranan dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

### **1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional**

Badan pertanahan nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

### **2. Tugas Badan Pertanahan Nasional**

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan. Fungsi Badan Pertanahan Nasional yaitu:<sup>55</sup>

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak atas tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;

---

<sup>54</sup>*Ibid.*, hlm. 51.

<sup>55</sup> Peraturan Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 3.

- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran dan penataan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

### **3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional**

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan system Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta melaksanakan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya di keluarkanlah Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan rancangan undang-undang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:

- a. Penyusunan rancangan Undang-Undang penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan rancangan Undang-Undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan Sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
  - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah asset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
  - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*;
  - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah;

- 4) Pembangunan, pengembangan, pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografis dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

## **D. Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Yang mana kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.<sup>56</sup> Sedangkan menurut Budi Harsono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka

---

<sup>56</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No.24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung: CV Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>57</sup>

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Angka 1 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuandan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknyadan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

## **2. Latar Historis Pendaftaran Tanah Di Indonesia**

Indonesia memiliki sejarah panjang dalam urusan pertanahan, termasuk dalam perkembangan pendaftaran tanah yang dipengaruhi oleh situasi dan kondisi di zamannya. Perjalanan sejarah itu sering dibagi kedalam beberapa fase atau babakan zaman, yaitu:

### **a. Pendaftaran Tanah Era Sebelum Penjajahan**

Di Indonesia, tidak ditemukan dokumen yang menjelaskan telah diselenggarakannya pendaftaran tanah sebelum zaman penjajahan. Hal ini dipahami karena hukum yang berlaku pada saat itu adalah hukum tanah adat, merupakan hukum tidak tertulis dan sejak semula berlaku dikalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya bangsa-bangsa Portugis, Belanda, Inggris dan

---

<sup>57</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undnag-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 72.

sebagainya.<sup>58</sup> Hak-hak tanah yang dipunyai oleh masyarakat persekutuan hukum adat berdasarkan hukum adat, baik dalam bentuk hak bersama yang bersifat komunal (hak ulayat) maupun hak perseorangan (hak milik adat). Bagi yang mengusahakannya akan selalu membuat tanda sebatas mana tanah itu dapat diusahakannya, dan inilah akhirnya yang disebut hak kepemilikan komunal. Semakin lama atas pertambahan keluarga dengan berbagai kepentingannya terhadap tanah, tanah yang komunal tadi terindividualisasi menjadi hak individu dari seorang warga desa. Terhadap tanah yang tidak diusahakan tetap menjadi kepemilikan bersama yang sifat kepemilikannya dan terakhir diberi nama menjadi tanah ulayat.<sup>59</sup>

Hak-hak atas tanah yang timbul dari proses yang secara terus menerus dikerjakan oleh masyarakat, lalu dilegalkan penguasa kampung atau kepala desa dengan pengakuan tanpa surat, sehingga terlahirlah hubungan kepemilikan yang diakui oleh masyarakat di kawasan tersebut dan resmi menjadi milik seseorang dan/atau masyarakat dalam lingkungan adat tersebut. Inilah yang kemudian diakui sebagai hak-hak atas tanah yang lahir karena ketentuan hukum adat. Peristiwa ini dibenarkan oleh A.P. Parlindungan, bahwa sekalipun ada tatanan hukum adat yang

---

<sup>58</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, Edisi I, Cetakan Pertama*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 133.

<sup>59</sup> A.P. Parlindungan, *Kondisi Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Pertama*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm.11.

mengatur mengenai pemberian hak atas tanah menurut adat setempat, namun belum menemukan korelasi dari pemberian hak menurut hukum adat dengan pendaftaran hak tersebut.<sup>60</sup>

Dalam menentukan batas-batas tanah digunakan ukuran-ukuran tertentu yang pada saat itu sudah dikenal dan diakui oleh masyarakat, seperti depa, langkah dan sebagainya, namun itu juga belum akurat. Selan itu surat-surat tanah tersebut belum tersimpan dengan baik, biasanya cukup disimpan oleh kepala desa setempat dan bahkan ada kecenderungan bila kepala desa meninggal, maka semua surat dan dokumenpun turut hilang.<sup>61</sup> Oleh karena itu ukuran dan lokasi bidang-bidang tanah tertentu yang dimiliki oleh anggota masyarakat selalu berdasar pada seingat kepala desa setempat dan dibantu oleh sepengetahuan orang-orang tua atau pihak-pihak yang berbatasan, sehingga dengan metode yang sangat alami dan sederhana tersebut tidak memiliki kepastian teknis, baik ukuran, letak dan batas-batasnya.

Jadi legalitas yang memberikan sedikit kepastian atas batas-batas tanah menurut hukum adat ini hanya mungkin dari pengakuan para ketua adat dan pemilik yang berbatasan, juga dari keterlibatan kepala desa dalam setiap peralihan hak yang dikenal dengan syarat terang dan tunai. Menurut teori transaksi hukum

---

<sup>60</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan Kedua*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 60.

<sup>61</sup> Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak, Cetakan Pertama*, (Medan: Multi Grafik, 2007), hlm. 3.

adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang mana kepala adat berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak, oleh karena itu maka tunai berarti harga tanah di bayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi dasar hukum utang-piutang.

b. Pendaftaran Tanah Era Penjajahan

Indonesia mengalami sejarah panjang pada masa penjajahan, sehingga berdampak luas bagi kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia, tidak terkecuali terhadap penguasaan atas tanah. Sejarah mencatat pertama kali bangsa Indonesia dijajah oleh bangsa Belanda, pada saat itu tanah dikuasai oleh V.O.C (*Verenigde Oost Indische Compagnie*) yang didirikan pada tahun 1602. Beberapa waktu kemudian pemerintah V.O.C mengeluarkan kebijakan penting yaitu plakat tanggal 23 Juli 1680, dalam plakat tersebut berisi hal-hal yang mengatur mengenai susunan dan tugas Dewan Heemraden. Menurut Irawan Soerodjo, dari ketentuan-

ketentuan yang di atur dalam Pasal 16 Plakat itu ada 2 (dua) hal yang perlu dicatat sehubungan dengan perkembangan kadaster, yaitu:<sup>62</sup>

- 1) Penyelenggaraan kadaster oleh Dewan Heemraden harus dilakukan berdasarkan peta-peta tanah sehingga Dewan Heemraden harus menyelenggarakan suatu kadaster dalam arti modern;
- 2) Tujuan penyelenggaraan kadaster adalah untuk pemungutan pajak tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai batas-batas tanah;
- 3) Dewan Heemraden di samping menyelenggarakan kadaster, bertugas pula untuk menyelesaikan perkara-perkara yang berkaitan dengan batas-batas tanah serta pemeliharaan jalan-jalan, jembatan-jembatan, saluan-saluran air, tanggul-tanggul dan bendungan-bendungan.

Berdasarkan ketentuan di dalam plakat tersebut, maka dewan Heemraden secara otomatis telah memperkenalkan kepada rakyat Indonesia terkait sistem kadaster modern. Pada saat itu belum ada peraturan yang mengatur tentang Agraria atau *Agrarische Wet*, kemudian pada periode 1870 diundangkan dalam staatsblad 1870 No. 55 yang dibuat oleh pemerintah kolonial, jadi menurut sejarah tersebut, lebih dulu peraturan yang mengatur

---

<sup>62</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cetakan Kedua, (Surabaya: Arkol, 2003), hlm. 59.

mengenai pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan bahwa peraturan pelaksana yang lebih dulu dibuat dan disahkan daripada undang-undang.<sup>63</sup>

*Agrarische Wet* merupakan undang-undang yang dibuat oleh kerajaan Belanda pada tahun 1870. *Agrarische Wet* diundangkan dalam S 1870-55 sebagai tambahan ayat-ayat baru pada pasal 62 *Regerings Reglement* Hindia Belanda tahun 1854.

Sebelum UUPA berlaku, semua tanah hak barat yang sudah terdaftar, misalnya hak *eigendom*, *erfacht*, *postal* dan *gebruik*, yang diselenggarakan menurut *overschrijvings ordinnatie* (staatblad 1834-37) dan peraturan-peraturan kadaster lainnya.<sup>64</sup> Sedangkan tanah-tanah hak Indonesia baru sebageian kecil saja yang terdaftar, misalnya tanah hak milik adat yang disebut *Agrarische Eigendom* dan tanah-tanah milik daerah-daerah swapraja, seperti *grant sulton*, *grant controleur* dan sebagainya.<sup>65</sup> Dengan ketentuan inilah pendaftaran tanah yang tunduk pada hukum perdata Belanda dengan model *cadaster landmeter kennis*. Sekalipun di beberapa daerah, hukum masyarakat adat seperti Kesultanan Siak dan Kesultanan Yogyakarta sudah pernah memperkenalkan pencatatan tanah namun jika ini dianggap sebagai pendaftaran tanah, hanya sekedar pencatatan dalam memudahkan pengambilan

---

<sup>63</sup> Hairan, "Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas Mulawarman Kalimantan Timur, 5 Februari 2012, hlm. 2.

<sup>64</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op.Cit., hlm. 234.

<sup>65</sup> *Ibid.*

pajaknya (*Indrente*) sebagai kewajiban desa sebagaimana dikenal dengan model *hoemraden kennis*.<sup>66</sup>

Pada masa penjajahan Jepang (1942-1945) Kadastral Dienst diganti namanya menjadi jawatan pendaftaran tanah dan tetap di bawah Departemen Kehakiman. Pada masa ini berlaku pelarangan pemindahan hak atas benda tetap atau tanah (*osamu sierei* No. 2 Tahun 1942) dan penguasaan tanah-tanah partikelir oleh pemerintahan Dai Nippon dihapus, pada prinsipnya urusan pertanahan dilaksanakan seperti jaman colonial Belanda.

Saat memasuki perang kemerdekaan hingga tahun 1960 tidak banyak mengalami perubahan yang mendasar dalam sistem pendaftaran tanah karena pemerintahan kita baru menyatakan diri sebagai suatu Negara. Negara yang merdeka dan berdaulat bebas dari penjajahan bangsa lain. Pendaftaran tanah pada masa ini hampir tidak pernah diadakan oleh pemerintah tapi peraturan yang digunakan masih memakai peraturan lama yang dibuat oleh pemerintah kolonial Belanda.<sup>67</sup>

c. Pendaftaran Tanah Era UUPA hingga sekarang

Pada tahun 1960 bangsa kita memasuki suatu babak baru dalam bidang pertanahan atau agrarian, karena pada tahun ini baru pertama kali pemerintah membuat produk hukum yang

---

<sup>66</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum*, Op.Cit., hlm. 59-60.

<sup>67</sup> Tubagus Haedar Ali, "*Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang*", Makalah disampaikan di Ceramah Dasawarsa Bhumi Adhiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 29 Februari 1998, hlm. 2.

menyangkut perkembangan pertanahan di Indonesia. Tepatnya pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 2043.<sup>68</sup>

Pada era ini, hukum tanah di Indonesia mengalami perombakan pada saat berlakunya UUPA, sehingga dikatakan bahwa pada tanggal tersebut muncul pembaharuan hukum tanah yang berlaku di Indonesia. UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial, dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia, serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli. Akan tetapi ada beberapa penyesuaian dan syarat-syarat khusus tentang pengakuan dan pemasukan hukum adat dalam UUPA, seperti termaktub di dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa:

“Hukum agrarian yang berlaku di atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang didasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-

---

<sup>68</sup> Hairan, *Loc. Cit.*

peraturan yang terantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agrarian.”

Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agrarian kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana yaitu PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997, hadirnya peraturan pelaksana ini menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian hukum pada para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah, dengan adanya PP No. 10 Tahun 1961 untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997. Sebelum adanya kedua produk hukum ini, dikenal kantor kadaster sebagai kantor pendaftaran untuk hak-hak atas tanah.<sup>69</sup>

Perubahan dari PP No. 10 Tahun 1961 dengan PP No. 24 Tahun 1997 menjadikan aturan pelaksana dari UUPA lebih sempurna. Penyempurnaan itu meliputi berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan lama (PP No. 10 Tahun 1961), antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan

---

<sup>69</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Graafika, 2007), hlm. 112.

penyelenggaraannya, yang disamping member kepastian hukum juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.<sup>70</sup>

Selain itu selama lebih dari 37 tahun, dalam pelaksanaan UUPA, pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum PP No. 10 tahun 1961 hanya daftar mendaftarkan sebanyak 16,5 juta bidang tanah (305) dari bidang-bidang tanah yang diperkirakan sebanyak 55 juta bidang tanah, sehingga perlu terobosan baru dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut termasuk meninjau perangkat hukumnya. Terlebih lagi akselerasi pembangunan sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>71</sup> Oleh karena Peraturan Pemerintah dinilai tidak memadai lagi dalam mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan tuntutan pembangunan, maka peraturan tersebut mengalami perlakuan penyempurnaan, dengan membuat aturan baru yang lebih lengkap. Untuk itulah terbitnya revisi Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 yang diundangkan dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat penting.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, (Jakarta: Sianr Grafika, 2004), hlm. 161.

<sup>71</sup> Muhammad Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, (Bandung: CV Mandar Maju, 2010), hlm. 91.

<sup>72</sup> *Ibid.*

Hadirnya peraturan Pemerintah tersebut dalam urusan pendaftaran pertanahan merupakan amanat dari pasal 19 ayat (1) UUPA. Pasal 19 Ayat (1) UUPA berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.” sehingga A.P. Perlindungan berpendapat jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya ketentuan pasal 19 UUPA, karena :<sup>73</sup>

- a. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Dengan informasi pertanahan yang tersedia di kantor pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan dan kepemilikannya.
- c. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan yang terencana

### **3. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagaimana disampaikan dalam UUPA Pasal 19 Ayat (1) yakni “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh

---

<sup>73</sup> A.P. Perlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, (Bandung: Mandar Maju, 2002), hlm. 112.

wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang datur dengan Peraturan Pemerintah” sebagai peraturan pelaksana dari UUPA sejalan pernyataan tersebut tujuan pendaftaran tanah di dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 3 dijabarkan lebih luas yaitu:

1. 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 memberikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut A.P. Parlindungan jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya pasal 19 UUPA, karena:

1. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
2. Dengan informasi pertanahan yang tersedia di kantor pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.

3. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.

Tujuan Pendaftaran Tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

#### **4. Objek Pendaftaran Tanah**

Di dalam UUPA Obyek pendaftaran tanah atau dikenal dengan hak-hak atas tanah menurut ketentuan yang ditetapkan UUPA Pasal 16 terdiri dari:

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak sewa;
5. Hak membuka tanah;
6. Hak memungut hasil hutan;
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undnag serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Berbanding terbalik di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang lebih memperluas obyek pendaftaran tanah, yaitu tidak hanya

hak atas tanah, tetapi juga hak-hak yang lain. Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan obyek-obyek pendaftaran tanah, yaitu:<sup>74</sup>

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan serta hak pakai;
2. Tanah hak perorangan;
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah Negara.

#### **5. Asas Pendaftaran Tanah**

Asas-asas pendaftaran tanah terdapat dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 2 menyebutkan bahwa “pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”. Urip Santoso menjelaskan asas-asas pendaftaran tanah di dalam Pasal 2 PP NO. 24 Tahun 1997 tersebut diatas adalah sebagai berikut:

1. Asas sederhana

Yaitu agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Yaitu untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

---

<sup>74</sup> Linda M. Sahono, “Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya”, Jurnal Perspektif, Edisi No.2, Vol. 17, 2012, hlm. 92.

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

4. Asas terjangkau

Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau.

5. Asas terbuka

Dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

## **E. Perjanjian Jual-Beli Tanah**

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang lain (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Adapun pengertian jual beli yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian yang terdapat di dalam Pasal 1457 KUHPerdata tersebut, jual beli termasuk ke dalam perjanjian/hukum perjanjian. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Di dalam Pasal 1320 KUHPerdata disebutkan bahwa, syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan para pihak
2. Adanya kecakapan para pihak
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut para pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek

perjanjian yang disepakati oleh para pihak. Bila syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subjektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim yang menyatakan perjanjian tersebut batal. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal (syarat objektif) tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum, maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah, walaupun demikian mengingat bahwa hukum agrarian memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>75</sup>

Jual beli tanah adalah pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak atas tanah yang dimaksud bukan saja jual beli, melainkan juga hibah, tukar-menukar, wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah. Hal itu berarti beralihnya hak milik atas tanah terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa hukum.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 50-51.

Menurut Budi Harsono, perbuatan hukum pemindahan hak (jual-beli, tukar-menukar, dll), dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Pengertian dari jual-beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai.<sup>77</sup>

### **1. Syarat Peralihan Hak Atas Tanah**

Jual Beli menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli, pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai oleh pembeli kepada penjual. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu :<sup>78</sup>

#### **1. Syarat Materiil**

Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Atas Milik Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebaga berikut :<sup>79</sup>

##### **1) Bagi Penjual**

---

<sup>77</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Kelima, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 31.

<sup>78</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: CV Rajawali, 1986), hlm. 367.

<sup>79</sup>*Ibid.*

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susunnya.

- a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- b) Seorang berhak menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
- c) Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
- d) Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
- e) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- f) Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersamaan, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami dan isterinya.<sup>80</sup>

## 2) Bagi Pembeli

Pembeli memenuhi sebagai subjek hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli. Syarat tersebut meliputi :<sup>81</sup>

- a) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara

---

<sup>80</sup>*Ibid.*, hlm. 368.

<sup>81</sup>*Ibid.*

Indonesia (WNI), Bank Pemerintah, badan keagamaan dan badan social;

b) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan d Indonesia;<sup>82</sup>

c) Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan (HGB),maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

d) Kalau objek jual beli tanah adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat Private, yaitu perseorangan WNI, perseorangan Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.<sup>83</sup>

## 2. Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual bei hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> *Ibid.*, hlm. 369.

Tanah (PPAT).<sup>84</sup> Syarat jual beli yang harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :<sup>85</sup>

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik yang dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta

---

<sup>84</sup> *Ibid.*

<sup>85</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 Ayat (1).

PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.<sup>86</sup> Data-data yang dibutuhkan untuk terjadinya jual beli tanah adalah sebagai berikut :

a. Data penjual yang perlu dipersiapkan, yaitu :<sup>87</sup>

- 1) Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan bila sudah menikah maka foto copy KTP suami dan isteri;
- 2) Kartu Keluarga (KK), surat nikah jika sudah menikah;
- 3) Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual meliputi (sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun). Selain 4 jenis sertifikat tersebut, maka bukan akta PPAT yang dipergunakan melainkan Akta Notaris;
- 4) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;
- 5) Nomor Pokok Wajib Pajak (PBB);
- 6) Foto copy surat keterangan WNI/ganti nama (bila ada untuk WNI Keturunan);

---

<sup>86</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Meia Group, 2010), hlm. 370.

<sup>87</sup> *Ibid.*

- 7) Surat bukti persetujuan suami isteri (bagi yang sudah berkeluarga);
  - 8) Jika suami/isteri sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;
  - 9) Jika suami isteri telah bercerai, yang harus di bawa adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dan pengadilan.
- b. Data Pembeli yang perlu dipersiapkan yaitu :<sup>88</sup>
- 1) Foto copy KTP (apabila sudah menikah maka foto copy KTP suami dan isteri);
  - 2) Kartu Keluarga (KK);
  - 3) Surat Nikah (jikasudah ada);
  - 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

---

<sup>88</sup>*Ibid.*

**BAB III**  
**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK  
DILANDASKAN PADA LEGAL STANDING**  
**(STUDI KASUS PERKARA PERDATA PUTUSAN NOMOR  
598/K/PDT/2017)**

**A. Legal Standing Yang Tidak Terpenuhi Dalam Akta Peralihan Hak atas Tanah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) disebutkan Negara Indosia adalah Negara hukum, dengan ketentuan tersebut artinya bahwa konsep Negara hukum tersebut memiliki hukum yang mengikat sebagai morma tertinggi dalam hukum nasional di Negara Indonesia.

Negara wajib untuk melaksanakan penegakan hukum yang mencerminkan keadilan, kepastiaan dan kemanfaatan sebesar-besarnya hanya demi ketertiban dan kesejahteraan rakyat, hal tersebut karena Negara Indonesia merupakan Negara hukum. Bukti otentik adalah sebagai alat untuk mendukung keberhasilan penegakan hukum mengenai keadaan, peristiwa maupun perbuatan hukum yang dilaksanakan melalui jabatan tertentu, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

Pejabat Pembuat Akta tanah dalam Bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, artinya bahwa mempunyai kedudukan serta peranan yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karenapejabat ini

diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Indonesia<sup>89</sup>

Menurut Sudikmo Merkusomo alat bukti ada perbedaan dari alat bukti satu dengan alat bukti lainnya, yang membedakan adalah alat bukti bersifat oral, *documentary*, atau material. Alat bukti bersifat oral adalah kata-kata yang diucapkan oleh seseorang dalam proses persidangan sedangkan alat bukti yang memiliki sifat *dokumentary*, meliputi alat bukti tertulis atau alat bukti surat serta alat bukti bersifat material meliputi alat bukti barang selain dokumen.<sup>90</sup>

Pasal 164 HIR disebutkan ada 5 alat bukti dalam sistem peradilan perdata di Indonesia, yang dianggap sah menjadi alat bukti yaitu meliputi surat, saksi, pengakuan, persangkaan, dan sumpah. Bahwa alat bukti surat yang sering menjadi bukti dalam persidangan diantaranya adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris atau PPAT. Surat merupakan alat bukti tertulis terbagi menjadi dua golongan yaitu golongan akta otentik dan golongan tidak otentik.<sup>91</sup>

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, ketentuan ini terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1868. Pasal 1867

---

<sup>89</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*, cet. 2, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 85.

<sup>90</sup> Sudikno Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 120

<sup>91</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), hlm 131

KUHPerdata mengatur bahwa akta otentik merupakan salah satu bentuk pembuktian dengan tulisan yang merupakan alat pembuktian yang diakui.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997. Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak berlaku lagi. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu<sup>92</sup>

PPAT mempunyai tugas pokok dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pemeliharaan tanah yang di dasarkan pada perbuatan hukum itu, Peraturan tentang tugas pokok PPAT tersebut ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, selanjutnya dalam ayat (2) dinyatakan Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual-Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;

---

<sup>92</sup>Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (24).

- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah diatur oleh Negara, akta yang dibuat oleh bentuknya yang telah ditentukan oleh Negara oleh sebab itu PPAT dalam melaksanakan tugas pokoknya wajib melaksanakan pembuatan suatu akta sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Produk PPAT sering menjadi objek sengketa di Pengadilan oleh para pihak yang namanya ada di dalam akta tersebut maupun yang tidak ada namanya di akta tersebut, pihak yang melakukan gugatan di Pengadilan yang tidak ada namanya dalam akta tersebut biasanya pihak ketiga yang merasa bahwa dengan adanya akta PPAT tersebut merasa haknya diambil dan dirugikan sehingga melakukan gugatan ke Pengadilan, sedangkan gugatan yang dilakukan oleh pihak yang namanya ada di akta tersebut tidak mengakui bahwa dirinya bertanda tangan pada akta tersebut. Inilah hal-hal yang sering terjadi di masyarakat sehingga ada gugatan di Pengadilan sehingga membawa Notaris untuk di mintai keterangan demi mencari keadilan bagi para pihak penggugat dan tergugat.

Akta PPAT yang sering menjadi sengketa di Pengadilan adalah akta jual beli yaitu menyangkut peralihan hak atas tanah. Jual beli merupakan perjanjian dari pihak penjual dan pembeli yang wajib dibuat aktanya dihadapan PPAT dimana tempat objek jual beli hak atas tanah itu berada.

Para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum di hadapan PPAT harus diperhatikan dengan teliti oleh PPAT subyek dan objeknyadalam memastikan para pihak dan objek tersebut dari perbuatan hukum tersebut sebelum akta di tanda tangan oleh para pihak. Ibu Pandam Nurwulan selaku Notaris dan PPAT menyebutkan dalam wawancara PPAT sesuai kewenangannya akan memastikan akta jual beli dapat ditandatangani oleh para pihak apabila semua prosedur perpajakan telah diselesaikan, dibayar, dan di validasi. Sebelum itu PPAT akan memastikan apakah pihak-pihak sudah membayar pajak baik PPH maupun BPHTB. Sesudah itu PPAT akan melakukan pengecekan dokumen objek jual beli, jika pengecekan sudah selesai semua baru mempersilahkan pihak-pihak untuk sampai ke pembentukan akta dan penandatanganan akta.<sup>93</sup>

Penulis mencermati keterangan di atas bahwa sebelum penandatanganan PPAT memastikan segala pajak jual beli telah selesai dibayar dan divalidasi, setelah itu PPAT mengecek dokumen jual beli kepada Badan Pertanahan Nasional, pengecekan dokumen dimaksud adalah pengecekan sertifikat apakah sertifikat tersebut dalam keadaan diblokir, ada pembebanan hak tanggungan, atau apakah ada permasalahan keseuaian data yang ada pada sistem pertanahan.

Pengecekan sertifikat tersebut sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor R 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik,

---

<sup>93</sup>Hasiil Wawancara dengan Pandam Nurwulan, S.H., M.H Notaris/PPAT Kota Yogyakarta, Tanggal 21 November 2022

yang menyebutkan bahwa PPAT wajib melakukan layanan informasi pertanahan berupa pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a, sebelum membuat akta perbuatan hukum tertentu terhadap Hak atas Tanah/ Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Wawancara kepada Ibu Pandam Nurwulan selaku PPAT di Kota Yogyakarta syarat yang di lihat dan diminta oleh para pihak sebelum tanda tangan yaitu identitas diri (KTP dan KK). Kalau KTP nya alamatnya sudah sama serumah persis, cukup KTP dan KK saja. Semisal KK beda dan alamat dalam KTP beda, akan diminta dokumen pendukung, kalau memang suami istri akan di lihat juga akta nikahnya.<sup>94</sup>

Penulis mencermati keterangan di atas bahwa PPAT meminta oleh para pihak identitas para pihak yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah KTP, KK, dokumen pendukung dan jika sudah berkeluarga atau telah melakukan perkawinan maka PPAT juga melihat akta nikah dari para pihak sebelum melakukan tanda tangan pada Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Urip Susanto menyebutkan data-data yang dibutuhkan untuk terjadinya jual beli tanah adalah sebagai berikut :<sup>95</sup>

- 1) Data penjual yang perlu dipersipkan, yaitu :
  - a) Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan bila sudah menikah maka foto copy KTP suami dan isteri;
  - b) Kartu Keluarga (KK), surat nikah jika sudah menikah;
  - c) Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual meliputi (sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun). Selain 4 jenis

---

<sup>94</sup>*Ibid*

<sup>95</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Prenada Meia Group, 2010), hlm. 370.

- sertifikat tersebut, maka bukan akta PPAT yang dipergunakan melainkan Akta Notaris;
- d) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;
  - e) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
  - f) Foto copy surat keterangan WNI/ganti nama (bila ada untuk WNI Keturunan)
  - g) Surat bukti persetujuan suami isteri (bagi yang sudah berkeluarga);
  - h) Jika suami/isteri sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;
  - i) Jika suami isteri telah bercerai, yang harus di bawa adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dan pengadilan.

Data pembeli yang harus disiapkan yaitu:<sup>96</sup>

- 1) Foto copy KTP (apabila telah menikah maka foto copy KTP suami dan isteri);
- 2) Kartu Keluarga (KK);
- 3) Surat Nikah (jikasudah ada);
- 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Penulis menyimpulkan bahwa PPAT sebelum melakukan tanda tangan atau pembuatan akta jual beli, PPAT wajib mengecek dokumen-dokumen yang menjadi syarat untuk dapat dilaksanakannya tanda tangan akta jual beli. Dokumen-dokumen tersebut harus diteliti kebenarannya apakah benar orang yang hadir adalah orang yang sesuai identitas yang diberikan dan apakah sertifikat tidak dalam sengketa, ini menjadi tanggung jawab PPAT untuk melakukan hal demikian agar jual beli berjalan dengan lancar dan aman tidak ada permasalahan dikemudian hari.

Jual beli merupakan perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, arti terang merupakan perbuatan pemindahan hak harus dilakukan oleh pejabat yang telah diberikan kewenangan sebagaimana yang

---

<sup>96</sup>*Ibid.*

diatur oleh peraturan perundang-undangan. Tunai artinya adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan dengan serentak.

Notaris selaku PPAT dalam putusan di atas menyatakan dapam pertimbangannya bahwa Notaris selaku PPAT yang menerbitkan surat jual beli terhadap objek perkata tanpa seizin atau sepengetahuan dari suami yang memiliki harta bersama tersebut merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum.

Alasa Notaris selaku PPAT dalam menerbitkan surat jual beli tersebut tidak berdasar, hal tersebut merupakan kesalahan sudah keliru mengenai syarat, ketentuan, mekanisme dan prosedural, karena hanya bertujuan jual beli pura-pura.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata jual beli adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan, oleh sebab itu jual beli termasuk ke dalam perjanjian atau hukum perjanjian. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa, syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan para pihak
2. Adanya kecakapan para pihak
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua di atas disebut dengan syarat subjektif karena menyangkut para pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat

ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena meyangkut objek perjanjian yang disepakati oleh para pihak.

R. Subekti menjelaskan maksud dari Pasal 1320 KUHPerdat tersebut, yaitu pada ayat (1) mengenai adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri adalah adanya kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah oleh sebab itu dapat dianggap tidak pernah ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*), selanjutnya pada Ayat (2) mengenai kecakapan, maksudnya adalah kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri, beberapa golongan orang menurut undang-undang umur umur, melekat pada mereka yang telah tidak lagi "minderjarig", yaitu setelah dianggap memasuki fase kedewasaan akhir atau disebut *adulthood*. Hal ini terkait dengan kapasitas mental dan akal sehat seseorang untuk mengetahui akibat-akibat perbuatannya.<sup>97</sup>

Kewenangan hukum adalah kewenangan untuk menjadi pendukung hak dan kewajiban di dalam hukum,<sup>98</sup> oleh sebab itu merupakan kewenangan untuk menjadi subyek hukum. Sedangkan yang menjadi subyek hukum, adalah semua manusia dan bukan manusia, yaitu badan hukum yang juga pendukung hak dan kewajiban, apabila semua manusia dan badan hukum bisa menjadi pendukung hak dan kewajiban, oleh sebab itu belum dapat dikatakan bahwa semua subyek hukum dapat dengan leluasa secara mandiri melaksanakan hak-haknya melalui suatu tindakan-tindakan hukum, maka dari

---

<sup>97</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Lahir Dari Perjanjian (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 200)hlm 63

<sup>98</sup>Ade Maman Suherman dan JSatrio, Op. Cit, hal. 35

iru harus ada suatu kecakapan bertindak, yaitu kewenangan untuk dapat melakukan perbuatan hukum pada umumnya.

Subyek hukum ada beberapa macam yaitu, ada subyek hukum yang oleh undang-undang dinyatakan sama sekali tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum mereka yang ditaruh di bawah pengampuan karena sakit ingatan, namun ada yang tindakannya tidak bisa menimbulkan akibat hukum yang sempurna anak-anak belum dewasa pada umumnya, ada yang mempunyai kewenangan yang terbatas, dalam arti harus didampingi atau mendapat persetujuan dari orang lain membuat perjanjian kawin, untuk anak-anak yang telah mencapai usia menikah dan ada yang mempunyai kewenangan penuh mereka yang sudah dewasa.<sup>99</sup>

Kecakapan bertindak adalah mengenai kewenangan bertindak pada umumnya, oleh sebab itu subyek hukum pada umumnya dan untuk tindakan-tindakan hukum pada umumnya, maka kewenangan bertindak adalah mengenai kewenangan bertindak khusus, yang hanya tertuju pada orang-orang tertentu untuk tindakan-tindakan hukum tertentu saja.

Kewenangan bertindak menunjuk kepada sesuatu hal yang khusus, maksudnya kewenangan untuk bertindak dalam peristiwa yang khusus. Sehingga tidak wewenang dapat dikatakan menghalang-halangi untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Orang yang dikatakan tidak wewenang adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal-hal tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, dalam hal ini tidak

---

<sup>99</sup> *Ibid*, hlm 34

berwenang untuk membuat suatu perjanjian tertentu. Perjanjian jual beli tanah yang dimiliki oleh suami istri yang berwenang untuk menjualnya adalah suami isteri tersebut.

*Onbekwaamheid* Kecakapan bertindak yang menjadi syarat umum dan juga *Onbevoegdheid* Kesepakatan/kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang menjadi syarat khusus. Dalam kasus istri tidak memiliki alas hak/tidak memiliki kewenangan untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang dimiliki bersama, istri dalam hal ini berwenang melakukan peralihan hak atas tanah adalah ketika adanya kesepakatan dan persetujuan oleh suami.

Berdasarkan hasil wawancara kepada Ibu Pandam Nurwulan apabila objek yang di transaksikan jual beli apabila harta bersama, maka tidak bisa menjual sendiri dan harus ada persetujuan pasangannya. Kalau bukan harta bersama maka tidak perlu persetujuan pasangan. Sedangkan dari aspek filosofisnya kalau harta bersama tidak bisa di kuasai oleh salah satu suami atau istri saja. Sehingga tidak akan semena-mena subyek hukum melawan objek tanpa kewenangan.

Keterangan di atas menyebutkan bahwa setiap harta bersama yang dimiliki oleh suami istri apabila ingin melakukan transaksi untuk dijual tidak bisa menjual sendiri tetapi harus ada persetujuan pasangan kawin, terkecuali harta tersebut bukan merupakan harta bersama maka tidak perlu adanya persetujuan pasangan kawin.

Hasil wawancara kepada Bapak Rio Kustianto Wironegoro menyebutkan bahwa tidak harus ada persetujuan pasangan kawin alasannya harus di lihat atas

obyek tanah/bangunan yang akan di perjualbelikan, misalnya tanah yang berasal dari warisan, barang bawaan, hibah maka tidak memerlukan persetujuan pasangan kawin. Dasar hukumnya ada di Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Berdasarkan yang diuraikan di atas bahwa jual beli tanah tidak wajib harus ada persetujuan pasangan kawin apabila tanah tersebut merupakan berasal dari tanah warisan, barang bawaan, hibah maka tidak memerlukan pasangan kawin, hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Penulis mengambil kesimpulan dari yang diuraikan diatas bahwa jual beli tanah yang dibuat oleh di hadapan PPAT ada yang wajib dilakukan persetujuan kawin apabila harta tersebut adalah harta bersama atau diperoleh bersama ketika perkawinan dilangsungkan akan tetapi apabila harta tersebut dapat dikarenakan warisan atau hibah maka tanpa persetujuan kawin juga dapat dilakukan.

Akibat hukum dari perkawinan yang dampaknya terhadap harta adalah mengenai persatuan bulat harta antara suami dengan istri yang dihasilkan setelah perkawinan berlangsung. Baik suami maupun istri yang menghasilkan harta kekayaan akan menjadi harta bersama dan dimiliki secara bersama walaupun misalnya diantara keduanya ada yang tidak bekerja dan tidak menghasilkan harta kekayaan.

Pasal 25 Ayat (2) menyebutkan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Selanjutnya Ayat (2) menyebutkan bahwa harta bawaan dari masing-masing suami istri dan harta benda yang diperoleh

masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Perkawinan menyatakan bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan dikuasai bersama. Pasal 119 KUH Perdata juga menegaskan tentang terjadinya persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan harta kekayaan istri terkecuali apabila diantara keduanya telah dibuat perjanjian kawin sebelum perkawinan berlangsung

Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan mengatur mengenai harta bawaan. Dikatakan harta bawaan sebab harta tersebut di bawa atau didapat sebelum perkawinan berlangsung yang kemudian tetap dalam penguasaan masing-masing baik suami maupun istri, sepanjang tidak ditentukan lain. Jadi dalam hal ini harta warisan juga termasuk dalam harta bawaan sekalipun telah melangsungkan perkawinan jika tidak dikehendaki berbeda.

Harta bersama dapat tidak bisa terjadi apabila adanya perjanjian kawin pisah harta sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Perkawinan. Mempelai pria dan mempelai wanita yang melangsungkan perkawinan boleh membuat perjanjian perkawinan. Perjanjian perkawinan dapat dilihat pada Pasal 29 UU Perkawinan dan Pasal 139 dan sampai Pasal 154 KUH Perdata. Dalam Pasal 119 KUH Perdata juga tersirat dimungkinkannya dibuat perjanjian kawin agar harta kekayaan dari mempelai pria dan mempelai wanita tidak menjadi persatuan bulat. Perjanjian kawin merupakan sarana untuk melakukan proteksi terhadap harta para mempelai.

Berdasarkan uraian dari peraturan di atas artinya bahwa setiap melakukan perkawinan maka harta yang dimiliki sejak perkawinan maka menjadi harta bersama, sedangkan harta yang didapatkan melalui hibah atau warisan disebut dengan harta bawaan, atau tidak diartikan dengan harta bersama. Harta yang dimiliki oleh salah satu pasangan kawin sebelum dilakukan perkawinan disebut bahwa harta bawaan.

Setiap harta yang dimiliki sejak perkawinan tidak serta merta bisa dikatakan harta bersama apabila pasangan ada membuat perjanjian kawin mengenai pemisahan harta kekayaan, apabila ada perjanjian kawin tentang pemisahan harta perkawinan oleh karena itu harta yang dimiliki atau diperoleh tidak disebut dengan harta bersama.

PPAT wajib menanyakan atau mengecek atau mengetahui dari mana asal hak tanah itu diperoleh dan apakah ada perjanjian kawin dalam proses pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT karena Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menyebutkan bahwa mengenai harta bersama suami istri dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, selanjutnya pada Ayat (2) mengenai harta bawaan masing-masing suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama.

Ketentuan tersebut di atas artinya persetujuan merupakan hal yang diwajibkan untuk bertindak melakukan perbuatan hukum atas harta bersama apabila dilakukan transaksi jual beli karena merupakan harta bersama. Selanjutnya Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851

K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan bahwa jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami dan harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak suami atau istri adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Hasil wawancara kepada Pejabat di Kantor Badan Pertanahan Nasional terkait dalam prakteknya PPAT melakukan proses pembuatan akta jual beli harus dilihat terlebih dahulu asal usul harta ataupun sertifikat yang akan di alihkan. Jika itu berasal dari harta warisan maka tanpa persetujuan bisa dilakukan peralihan dan sebaliknya jika harta bersama maka harus di hadirkan pendamping ataupun persetujuan dari salah satu pihak baik istri maupun suami.

Penulis berpendapat bahwa dari hasil wawancara tersebut PPAT dalam hal membuat akta jual beli harus jeli dalam mengecek dokumen-dokumen yang diberikan kepada PPAT untuk menentukan keabsahan bertindak dalam proses peralihan hak atas tanah. Selanjutnya yang sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:<sup>100</sup>

1. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
2. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
3. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jualbeli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

---

<sup>100</sup>Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, hlm. 49

Persetujuan di atas merupakan salah satu syarat yang secara jelas ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa dalam melakukan tindakan hukum dalam pemindahan hak milik harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan, oleh sebab itu dapat disimpulkan suami atau istri yang memberi persetujuannya pun harus hadir dalam penandatanganan tersebut.

Persetujuan tersebut ketika tidak secara langsung dapat disampaikan dihadapan pihak yang berwenang yang dalam hal ini adalah Notaris/PPAT, maka kemungkinan yang dapat dilakukan adalah dengan menggunakan persetujuan yang dibuat secara otentik maupun di bawah tangan. Pada prakteknya persetujuan yang diberikan oleh suami atau istri ini sekaligus memberikan kuasa pula kepada suami atau istri yang dapat hadir dalam penandatanganan akta di hadapan Notaris/PPAT untuk dapat melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak milik atas tanah.

Berdasarkan wawancara kepada Ibu Pandam Nurwulan kalau atas nama suami kemudian istri melampirkan persetujuan secara di bawah tangan untuk menjual tanah Boleh dilakukan. Kemudian persetujuan dibawah tangannya akan di minta oleh PPAT, setidaknya akan di legalisasi dihadapan notaris.

Penulis menterjemahkan uraian di atas bahwa apabila tanpa kehadiran langsung pasangan kawin ketika dalam proses pembuatan akta jual beli maka boleh pasangan kawin membuat persetujuan di bawah tangan dan atau kuasa di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris.

Berdasarkan hasil Wawancara kepada Ibu Saedah Bisa di proses, tapi kalau dibuat di bawah tangan, kekuatannya akan lemah secara yuridis dan diragukan keabsahannya apabila nanti terjadi gugatan ataupun masalah dikemudian hari. Maka sebaiknya kuasa dilakukan di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris.<sup>101</sup>

Menurut penulis apabila persetujuan hanya di bawah tangan saja maka akan berpotensi terjadi pemalsuan tanda tangan karena tidak ada yang menyaksikan dari persetujuan di bawah tangan tersebut, tetapi apabila diwajibkan persetujuan itu harus dilakukan dihadapan Notaris atau di legalisasi oleh Notaris surat di bawah tangan tersebut dapat mencegah untuk pemalsuan tanda tangan dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari karena surat tersebut di tandai di hadapan Notaris untuk di legalisasi, hal ini sejalan dengan yang dinyatakan oleh Ibu pandam Nurwulan pada saat wawancara yang menyatakan bahwa persetujuan di bawah tangan sah dan boleh dilakukan, Cuma di dalam prakteknya minimal persetujuan di bawah tangan harus di legalisasi oleh pejabat yang berwenang.

Menurut pengamatan penulis bahwa tidak setiap PPAT yang meminta persetujuan di bawah tangan harus di legalisasi oleh Notaris dan boleh saja apabila persetujuan hanya di buat di bawah tangan saja. Persetujuan dari seseorang yang dalam kapasitasnya memiliki hak pada suatu objek terhadap tindakan hukum yang akan dilakukan merupakan hal yang dianggap sangat perlu ketika suatu objek tersebut tidak hanya dimiliki oleh satu orang yang berhak.

---

<sup>101</sup>Wawancara Ibu Saedah, Kepala Penangan masalah dan Pengendalian Pertanahan di Kota Yogyakarta, tanggal 24 November 2022

Legal standing adalah kewenangan bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan perbuatan yang dapat berakibat hukum dalam arti bisa menimbulkan hak dan kewajiban. Melakukan perbuatan hukum dapat perorangan, bisa badan usaha yang bukan badan hukum dan bisa juga badan sosial yang berbadan hukum dan yang bukan badan hukum, tetapi mereka belum tentu terpenuhi syarat dalam kedudukannya selaku subyek hukum yang mempunyai kewenangan hak untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, dengan kata lain tidak terpenuhi legal standingnya untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Akibat tidak terpenuhinya legal standing dalam suatu perbuatan hukum bisa berakibat merugikan masyarakat atau menjadikan perbuatan tersebut dapat dikatakan atau dinyatakan bahwa perbuatan hukum tersebut tidak memiliki kewenangan hak untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud. Akibatnya adalah perbuatan hukum tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena non eksisten.<sup>102</sup>

Putusan Mahkamah Agung Nomor 598 K/Pdt/2017 dalam duduk perkara antara suami istri yang memiliki harta bersama yang diperoleh sejak dalam masa perkawinan dan menjual tanah yang diperoleh kepada pihak lain oleh istri tanpa diketahui atau persetujuan dari suami hal tersebut yang mengakibatkan bahwa suami mendapatkan kerugian atas perbuatan istri karena harta yang dimiliki bersama telah di jual kepada pihak lain.

---

<sup>102</sup> Mulyoto, *Legal Standing*, (Yogyakarta: Cikrawala Media, 2016), hlm.1

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum.<sup>103</sup> Perbuatan hukum itu terdiri dari :

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya perbuatan hukum surat wasiat, dan pemberi hadiah sesuatu (benda).
- b. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain

Peralihan hak atas tanah yang diperoleh sejak dalam masa perkawinan harus dengan perbuatan hukum dua pihak yaitu perbuatan hukum yang mendapat persetujuan pasangan kawin dengan ketentuan tidak adanya perjanjian pemisahan harta perkawinan dalam perkawinan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rio Kustianto Wironegoro menyebutkan bahwa apabila dilakukan perbuatan hukum hanya satu pihak saja untuk menjual tanah bagi pasangan suami istri yang hartanya adalah harta bersama didapatkan pada waktu perkawinan dan tidak ada perjanjian pemisahan harta perkawinan maka tidak bisa di buat akta jual beli, karena pasti akan ditolak oleh pihak BPN pada saat waktu pendaftaran.<sup>104</sup>

Berdasarkan uraian di atas bahwa pembuatan akta jual beli objek tanah yang dimiliki bersama oleh pasangan suami istri tidak dapat dilakukan jika tanpa persetujuan pasangan kawin tersebut. Jika itu dilakukan maka konsekuensi

---

<sup>103</sup>CST Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm. 119.

<sup>104</sup>Wawancara Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum, Akaedemisi, Tanggal 22 November 2022

bahwa Badan Pertanahan Nasional setempat akan menolak untuk dilakukan proses pendaftaran balik nama kepada calon pembeli

Produk akta PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).<sup>105</sup>

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya: kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap atau sempurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta atau surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.<sup>106</sup>

Peraturan perundang-undangan menegaskan bahwa pertanggungjawaban yang PPAT bukan hanya pertanggungjawaban dalam arti sempit yaitu pertanggungjawaban yang berkaitan dengan membuat akta, tetapi dituntut pula pertanggungjawaban dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat tahapan akta dibuat dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta

---

<sup>105</sup>AdrianSutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 77.

<sup>106</sup>Dhea Tri Febriana & Ahars Sulaiman, *Op.cit*, hlm. 131.

Tanggung jawab PPAT dalam profesi dapat dikelompokkan menjadi dua tanggung jawab, yaitu tanggung jawab etik yang berkaitan dengan etika profesi dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat berupa tanggung jawab berdasarkan hukum pidana, hukum perdata dan hukum administrasi.

PPAT wajib mengambil sikap teliti berhati-hati dalam hal pembuatan akta otentik, karena PPAT harus mempunyai profesionalitas secara teoritis maupun secara praktis. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa penyimpangan terhadap syarat formil dan materil yang dilakukan oleh PPAT termasuk pelanggaran berat. Pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT dapat dikenakan sanksi pemberhentian PPAT dari jabatannya secara tidak hormat.

Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi

kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Tanggung jawab administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya hal tersebut diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran.
- b. Peringatan.
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT.
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT.
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT

PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati, PPAT sebelum membuat akta, harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. PPAT dapat dikatakan

tidak bertindak hati-hati apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting dalam pembuaan akta.<sup>107</sup>

Prinsip kehatian-hatian PPAT dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Sementara dalam perjalanannya PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap kepada PPAT sebagai Pejabat yang membuat, membacakan, dan menjelaskan akta akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT dapat menghindari dan mencegah terjadinya kesalahan yang dapat menyebabkan terjadinya permasalahan dalam pembuatan akta otentik

PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. PPAT dalam menjalankan tugas harus profesional, yaitu menjalankan tugas selalu mengutamakan keahlian berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kinerjanya dapat dipercaya dan amanah, bekerja sesuai aturan hukum yang berlaku dari memulai pekerjaan, menjalankan dan

---

<sup>107</sup> Wakano, J., Sialana, F., & Abas, A., *Efforts to Handle Cases of Minors in Driving Motor Vehicles (Case Studies on Police and Lease Islands)*.(IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law, 2022), 51–58.

menghasilkan hasil yang akurat. Selain profesional, PPAT juga harus mampu memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan baik untuk para penghadap

PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatan PPAT selain harus tunduk dan patuh kepada Peraturan Perundang-undangan, Perkaban, dan kode etik tentunya harus memperhatikan asas, salah satunya adalah asas kehati-hatian. PPAT dalam mengenal para penghadap yang hadir ke kantor PPAT, harus benar-benar dapat mengenal para penghadap, hal tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam mengenal dan menjalankan tugasnya dalam hal membuat suatu akta otentik.

Pembacaan akta penting dilakukan artinya bahwa agar para pihak yang menandatangani dan menyaksikan lahirnya akta tersebut benar-benar sepenuhnya sadar akan hal-hal yang diperjanjikan para pihak dan dinyatakan serta sepenuhnya sadar akan hal-hal yang diperjanjikan tersebut dan juga mengetahui atas akibat-akibat hukum tersebut.

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dalam kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian ini merupakan pengembangan dari prinsip prudence. *Black's Law Dictionary* mendefinisikan tentang "prudence" sebagai berikut: "*carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as contrasted with negligence.*" (Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian

obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan)<sup>108</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memerintahkan PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya, ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 22 yang berbunyi akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Ketentuan tersebut apabila dijabarkan akan ditemukan rumusan bahwa akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya, harus dalam pembuatannya harus dihadiri oleh dua orang saksi, harus ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta.

Prinsip kehati-hatian PPAT tercantum dalam Pasal 34 Perkabang Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>108</sup>*Ibid*, 19–29.hlm

Tanahyang menjelaskan isi sumpah jabatan sebelum pengangkatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, salah satu isinya yaitu “...saya akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak.....”.

PPAT dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat umum, harus mampu bersifat mandiri dan tidak berpihak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang yang disebutkan bahwa dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Tidak berpihak yang dimaksud yaitu menunjukkan bahwa PPAT bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut

Legal standing yang tidak terpenuhi dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT mengenai harta bersama yang diperoleh ketika perkawinan masih berlangsung apabila harta tersebut akan di jual dalam kewenangan bertindak penjual tidak mendapatkan persetujuan dari pasangan kawin maka jual beli tersebut tidak sah.

#### **B. Tindakan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelaksanaan pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Yang Tidak Terpenuhi Legal Standing**

Peralihan hak atas tanah, baik yang dialihkan maupun beralihnya hak perlu memperhatikan ketentuan ketentuan dalam UUPA, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a) Pengukuran,perpetaan dan pembukuan tanah
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA ini merupakan ketentuan yang ditujukan pada pemerintah sebagai suatu kekuasaan publik dalam bentuk intruksi, agar diseluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “*recht kadaster*” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan kewajiban pendaftaran hak yang ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar memperoleh kepastian tentang haknya

Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yan dimaksud dengan pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, yaitu 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti

haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>109</sup>

Definisi pendaftaran tanah diatas merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang hanya meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Pemeliharaan pendaftaran tanah merupakan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Contoh perubahan itu terjadi misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan.<sup>110</sup>

---

<sup>109</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 287

<sup>110</sup>Boedi Harsono, *Loc.Cit*, hlm. 476

Hasil wawancara dengan Ibu Saedah selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan bahwa dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang pertama melalui tahap verifikasi berkas di loket, ketika berkas persyaratannya masuk, pada saat mendaftarkan berkasnya akan dilakukan pengecekan sertifikat dan syarat-syarat identitas pemilik seperti KTP, dan dokumen pendukung lainnya. Setelah itu akan di cek pajak peralihannya dan akan mendapatkan NTPD (Nomor Transaksi Penerimaan Daerah) yang merupakan salah satu syarat pendaftaran yang harus di verifikasi di aplikasi BPN. Ketika berkasnya sudah lengkap maka otomatis akan di terima dan di proses, setelah itu akan dikoreksi di bagian buku tanah akan di cek arsipnya. Kalau sudah lengkap nanti di urus di bagian pencetakan. Selanjutnya dilakukan verifikasi yang kedua oleh Koordinator (Kepala Subseksi), kemudian di tanda tangani oleh kepala kantor. Setelah selesai semua baru bisa di bukukan dan bisa diterbitkan.<sup>111</sup>

Uraian di atas artinya bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah di Kantor pertanahan ada melalui proses pengecekan verifikasi yang menentukan bahwa berkas dan dokumen serta akta yang dibuat oleh PPAT sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau tidak, dan juga sertifikat tanah dilakukan pengecekan di buku tanah untuk melihat kesesuaian sertifikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

---

<sup>111</sup>Hasil wawancara ibu Saedah, Kepala Penangan masalah dan Pengendalian Pertanahan di Kota Yogyakarta, tanggal 24 November 2022

Berkaitan dengan pembuatan akta yang tidak dibuat sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat formil pembuatan akta ini, merupakan kekurangcermatan PPAT dalam membuat akta, karena sesungguhnya akta PPAT secara formil telah disediakan dalam bentuk boleh Badan Pertanahan Nasional dan PPAT hanya diberi tugas untuk mengisi data mengenai suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut antara lain yaitu mengenai subyek dan obyeknya serta memastikan tanggal pembuatan atau penandatanganan akta, kebenaran tanda tangan para pihak termasuk isi aktanya setelah dibacakan isi akta itu kepada para pihak.<sup>112</sup>

Penulis berpendapat bahwa peran Badan Pertanahan sangat penting dan kuat untuk meloloskan atau mencegah peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertifikat yang akan dibalik nama dari nama penjual beralih menjadi nama pembeli. Adapun hal yang harus diperhatikan Badan Pertanahan Nasional adalah memastikan kewenangan bertindak dari penjual harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, apabila Badan Pertanahan dalam hal ini kurang kehati-hatian dan lalai akan hal ini maka akan menjadikan masalah dikemudian hari akan ada yang dirugikan.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang

---

112

terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 19 UUPA. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi<sup>113</sup>

1. Kepastian suatu hak yang di daftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengadaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah wakaf

2. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perorangan (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

Pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran atau luas tanah, apakah tanah berada di jalan kelurahan kecamatan, kabupaten atau kota dan provinsi mana, oleh sebab itu tujuan dari kepastian objek ini antara lain:

---

<sup>113</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesatu, (Jakarta: PT.Adhtya Andrebina Agung, Kencana, 2010), hlm. 42

- a. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah terdaftar, dengan terselenggaranya pendaftaran tanah dimaksudkan untuk terciptanya suatu informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan  
BPN harus menjamin kepastian hukum dari sertifikat yang dimiliki oleh masyarakat agar sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.  
Berdasarkan hasil wawancara kepada Ibu Saedah menyatakan bahwa BPN akan mensortir kewenangan yang dibuat oleh PPAT, apabila tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tidak akan diterima oleh BPN pendaftaran balik nama dan apabila memenuhi syarat maka akan didaftarkan oleh BPN.

Artinya bahwa BPN diberikan kewenangan untuk menolak akta jual beli yang sudah dibuat oleh PPAT untuk didaftarkan pada Badan Pertanahan

Nasional apabila jual beli tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan jika syarat subjektif dari para pihak tidak terpenuhi.

Dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ada ketentuan yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon. Penolakan itu harus dilakukan secara tertulis, yang disampaikan kepada yang berkepentingan, dengan menyebut alasan-alasannya, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Penolakan tersebut bisa berupa berkas ataupun akta yang dibuat oleh PPAT tidak sesuai sebagaimana ketentuan yang berlaku, adapun berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, tidak lengkap atau kurang lengkap. Hal ini dilihat dari foto copy KTP yang sudah tidak berlaku lagi ataupun belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, begitu pula sertipikat yang akan dilakukan peralihan haknya belum dilakukan pengecekan terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan. Di mana pengecekan sertipikat tersebut dilakukan oleh PPAT sebelum melakukan pembuatan akta jual beli tanah. Berkas yang kurang lengkap inilah yang nantinya dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu. Hal ini akan memperpanjang waktu pendaftaran peralihannya sehingga berkesan pelaksanaannya sangat lambat, petugas BPN juga mengecek apakah jual beli ini suami istri atau tidak.

### **C. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terpenuhi Legal Standing**

Legal standing adalah kewenangan bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan perbuatan yang dapat berakibat hukum dalam arti bisa menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>114</sup> Melakukan perbuatan hukum dapat perorangan, bisa badan usaha yang bukan badan hukum dan bisa juga badan sosial yang berbadan hukum dan yang bukan badan hukum, tetapi mereka belum tentu terpenuhi syarat dalam kedudukannya selaku subyek hukum yang mempunyai kewenangan hak untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, dengan kata lain tidak terpenuhi legal standingnya untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Akibat tidak terpenuhinya legal standing dalam suatu perbuatan hukum bisa berakibat merugikan masyarakat atau menjadikan perbuatan tersebut dapat dikatakan atau dinyatakan bahwa perbuatan hukum tersebut tidak memiliki kewenangan hak untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud. Akibatnya adalah perbuatan hukum tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena non eksisten.<sup>115</sup>

Perorangan untuk dapat dinyatakan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum di samping cakap bertindak, yaitu sudah dewasa, tidak sakit jiwa, tidak dibawah pengampuan, juga tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud. Ukuran dewasa atau cakap bertindak, ketentuan

---

<sup>114</sup>Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008), hlm 176.

<sup>115</sup> Mulyoto, *Legal Standing*, (Yogyakarta: Cikrawala Media, 2016), hlm.1

yang mengatur diberbagai peraturan perundang-undangan tidak seragam, pada undang-undang Jabatan Notaris dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ukuran dewasa adalah umur 18 tahun, tetapi dalam KUHPerdara umur 21 tahun dan Badan Pertanahan Nasional, ukuran seorang dapat dikatakan dewasa adalah 18 tahun<sup>116</sup>

Perbuatan hukum yang menyangkut objek hukum tertentu oleh sebab itu orang atau perorangan tersebut harus berwenang terhadap objek hukum yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut. Kewenangan ini artinya tidak hanya sekedar turut serta memiliki akan tetapi harus merupakan pemilik satu-satunya dari objek hak tersebut.<sup>117</sup>

Pernyataan tentang harta bersama diatur dalam Pasal 35, 36, dan 37 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 36 Ayat (1) menyebutkan bahwa mengenai harta bersama suami istri dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, selanjutnya pada Ayat (2) mengenai harta bawaan masing-masing suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama.

Sahnya suatu perjanjian jual beli tanah adalah apabila lahirnya perjanjian tersebut telah memenuhi unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

Pertama adalah sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya yaitu kedua belah pihak atau subyek dalam suatu perjanjian telah setuju mengenai hal-

---

<sup>116</sup>*Ibid.*, hlm.4

<sup>117</sup>*Ibid.*, hlm.3

hal yang ada pokok dari perjanjian yang dibuat. Kesepakatan tidak berasal dari paksaan pihak manapun sehingga kesepakatan yang terjadi adalah murni dari keinginan pribadi. Unsur paksaan sebagaimana diatur pada Pasal 1324 KUH Perdata, dapat membatalkan perjanjian apabila dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian dan juga dilakukan oleh pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1323 KUH Perdata dan juga dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarga dalam garis ke atas maupun kebawah salah satu pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1325 KUH Perdata.<sup>118</sup>

Kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. KUH Perdata menetapkan kedewasaan pihak yang dapat membuat perjanjian adalah berumur 21 tahun, sedangkan dalam surat edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional umur terendah yang sudah dapat melakukan perbuatan hukum di hadapan PPAT adalah yang sudah berumur 18 tahun.

Ketiga adalah suatu hal tertentu atau obyek dalam perjanjian harus dapat ditentukan jenisnya atau dengan kata lain bahwa obyeknya harus jelas sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 KUH Perdata.

Keempat adalah suatu sebab yang halal atau kausa yang halal yaitu bahwa dari diadakannya perjanjian telah jelas tujuannya dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Pada Pasal 1335 KUH Perdata ditentukan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidak memiliki kekuatan hukum.

---

<sup>118</sup>Doloksaribu, M. M. J., (2016), *Unsur Paksaan yang Terkandung di dalam sebuah Perjanjian sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung No. 943K/pdt/2012)*, *Premise Law Journal*, 1, hlm.11.

Menurut penulis untuk menentukan keabsahan jual beli tanah dan bangunan PPAT harus memastikan syarat subyektif dan syarat obyektif dalam pembuatan akta jual beli, karena jual beli merupakan perjanjian dalam transaksi jual beli harus terpenuhi unsur subyektif dan obyektif dalam proses pembuatan akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT.

Syarat jual beli tanah yang harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat materil dan syarat formil dalam jual beli harus terpenuhi dalam membuat suatu akta otentik. Syarat materil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak penjual dan pembeli dengan dalam melakukan suatu perbuatan hukum untuk pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.<sup>119</sup>

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu :

Syarat materil untuk penjual meliputi:

---

<sup>119</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2

1. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
2. Seorang berhak menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
3. Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
4. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya
5. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
6. Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami dan isterinya.<sup>120</sup>

Syarat materil untuk pembeli meliputi:

1. Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik
2. pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia (WNI), Bank Pemerintah, badan keagamaan dan badan social;
3. Kalau objek jual beli itu tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan (HGB), maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
5. Kalau objek jual beli tanah adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat Private, yaitu perseorangan WNI, perseorangan Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.<sup>121</sup>

Syarat formal jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat materiil sudah terpenuhi, maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT, adapun hal yang harus diperhatikan yaitu pembuatan akta tersebut harus

---

<sup>120</sup>*Ibid*, hlm.368

<sup>121</sup>*Ibid*, hlm. 369

dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi.<sup>122</sup>

*Asas Legitima Persona Standi In Judicio/Point d'interet, Point d'action*  
Asas “*legitima persona standi in judicio*” dan “*point d'interet, point d'action*” ditafsirkan bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup. Kepentingan hukum yang cukup, dipaparkan dalam proses beracara melalui alat bukti yang mendukung. Pada dasarnya asas “*legitima persona standi in judicio*” dan “*point d'interet, point d'action*” menghendaki bahwa pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan hukum, tidak ada gugatan tanpa kepentingan hukum.<sup>123</sup>

Pokok perkara pada putusan Kasasi nomor 598 K/Pdt/2017 adalah sebagai berikut:

Bahwa sebelumnya Syahril, S.E..M disebut juga Penggugat telah melangsungkan pernikahan dengan Marniarty, S.E., disebut juga Tergugat 1 pada tanggal 7 Juni 1998 sesuai dengan Buku Kutipan Nikah Nomor 102/13/VI/1998.

Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2010, Syahril S.E dan Masniarty ada membeli 1 (satu) unit kios ukuran kurang lebih 2x2,5 meter persegi dari Henry Ritonga sesuai dengan Surat Jual Beli tertanggal 13 Oktober 2010 antara

---

<sup>122</sup> Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, “*Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, Kertha Semaya, Vol. 02, No. 02, Oktober, 2014, hlm. 2, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10560>, diakses tanggal 1 November 2016 jam 18.15 WIB.

<sup>123</sup> Poesoko, H, *Penemuan hukum oleh hakim dalam penyelesaian perkara perdata*. (Jurnal Hukum Acara Perdata, Adhaper, 2015), hlm 215-237.

Masniarty dengan Henry Ritonga yang terletak di Pasar Rata Sangkumpal Bonang Nomor 99 Lt.1 Kota Padangsidimpuan.

Bahwa sebelumnya kios tersebut dibeli oleh Henry Ritonga dari Bahari Harahap disebut juga tergugat III sesuai dengan surat jual beli tertanggal 30 November 2009 dan SPK dari kios tersebut masih SPK lama atas nama Bahari Harahap.

Bahwa setelah membeli kios tersebut Syahril dan Masniarty ada mengontrakan kios tersebut kepada Julianti Baturabara, umur 34 tahun, pekerjaan Pedagang, yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Gang Teladan Kelurahan Aek Tampang Kecamatan Padangsidipuan Selatan Kota Padangidimpuan dengan durasi kontrak selama 2 tahun mulai tanggal 13 Oktober 2010 sampai dengan 13 Oktober 2012 dengan nilai kontrak pertahun sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

Bahwa pada tanggal 11 November 2011 tanpa sepengetahuan dari Syahril, Masniarty dengan pura-pura menjual tersebut kepada Ir. H. Aris Martua disebut juga Tergugat II yang tidak lain adalah selingkuhan tergugat I karenanya jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah, batal atau dibatalkan.

Bahwa pada tanggal 21 Februari 2012 dengan tanpa hak dan melawan hukum Bahari Harahap ada menjual kembali kios nomor 99 tersebut kepada Ir. H. Aris Martua, padahal Bahari Harahap sudah tidak memiliki hak atas kios nomor 99 tersebut karena sebelumnya Bahari Harahap sudah mengalihkan kios nomor 99 tersebut kepada Henry Ringonga karenanya jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah natal atau dibatalkan.

Bahwa terhadap jual beli antara Bahari Harahap dan Ir. H. Aris Martua, Edi Anwar Ringonga, S.H., M.Kn disebut juga Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT telah menerbitkan surat jual beli Nomor 193/L/EAR/02/2012 tertanggal 21 Februari 2012.

Bahwa terhadap penerbitan Surat Jual beli tersebut Edi Anwar Ritonga, S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT telah salah dan keliru mengenai syarat, ketentuan, mekanisme dan prosedural dalam penerbitan surat jual beli karena jual beli antara Bahari Harahap dan Ir H. Aris Martua tidak memiliki alas hak atau dasar yang jelas sehingga terkesan adalah jual beli pura-pura karenanya surat jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah, batal atau dibatalkan.

Bahwa hal tersebut diketahui Syahril setelah syahril dan Masniarty resmi bercerai. Bahwa Syahril dan Masniarty telah resmi bercerai pada Juni tahun 2012 berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Kota Padangsidempuan dengan Register Nomor 28/Pdt.G/2012/PA.K.Psp.

Bahwa sejak tanggal 23 Maret 2013 sampai sekarang Fitri Erwina Harahap disebut juga turut tergugat telah menyewa/mengontrak kepada H. Aris Martua. Bahwa tindakan tergugat I, II, III, dan turut tergugat I dan turut tergugat II sebagaimana disebutkan adalah tindakan yang tanpa hak dan perbuatan melawan hukum

Bahwa atas tindakan tergugat I, II, III, turut tergugat II tersebut penggugat telah mengalami kerugian formil sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) serta telah menimbulkan kerugian moril terhadap diri penggugat yang

besarnya dapat diadakan sejumlah Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Berdasarkan duduk perkara di atas dapat disimpulkan bahwa Notaris/PPAT telah membuat surat jual beli tanpa alas hak objek yang jelas dan tidak terpenuhinya legal standing dalam surat jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut. Akibat tidak terpenuhinya legal standing dalam suatu perbuatan hukum bisa berakibat merugikan masyarakat atau menjadikan perbuatan tersebut dapat dikatakan atau dinyatakan bahwa perbuatan hukum tersebut tidak memiliki kewenangan hak untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud.

Dalam pertimbangan hakim bahwa dalam pertimbangannya obyek sengketa telah di jual oleh Tergugat III kepada Hanri Ritonga , yang selanjutnya dibeli oleh penggugat,

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu.

Berdasarkan uraian sebagaimana dipaparkan diatas hak-hak atas tanah dapat dialihkan dan dapat beralih dari seseorang kepada orang lainnya. Dalam hal dialihkan atau beralihnya hak hak atas tanah ini dari segi prosedur atau tata cara

secara formalnya, setiap warga masyarakat wajib mentaati dan melaksanakannya menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, demi untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Sistem publikasi negatif berlaku Asas Nemo Plus Juris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Asas Nemo Plus Juris merupakan asas yang dianut dalam sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Asas ini menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan suatu hak atas tanah melebihi apa yang dihakinya

Perbuatan Bahry Harahap yang sebagaimana tersebut di atas bertentangan dengan ketentuan Pasal 584 KUHPerdara dan prinsip hukum yang berlaku dalam hukum perdata yang menyatakan seseorang tidak dapat menyerahkan hak melebihi hak yang

Penulis mencermati lebih jauh dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli kios No. 99 antara Bahry Harahap (Tergugat III) dengan Ir. H. Haris Martua (Tergugat II) tidak memenuhi syarat objektif dan syarat subyektif sebab yang halal sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdara, sebab objek yang menjadi perjanjian jual beli merupakan harta bersama dan tidak dapat dilakukan jual beli.

Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya dan menjualnya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.

Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundangundangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>124</sup>

Salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjual-belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh, diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

Kesepakatan dan kecakapan dalam bertindak secara hukum diklasifikasikan sebagai syarat subjektif yang oleh karenanya maka apabila suatu perjanjian jual beli pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan tersebut maka perjanjian yang telah dibuat itu dinyatakan dapat dibatalkan, sedangkan pada objek tertentu dan sebab yang halal diklasifikasikan sebagai syarat objektif sebab apabila suatu perjanjian tidak mengindahkan ketentuan yang diatur dalam undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum maka perjanjian yang telah dibuat tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Penjabaran tersebut di atas terlihat pentingnya unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perbedaan persyaratan tersebut dihubungkan juga dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg, null and void,*

---

<sup>124</sup> Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, hal 72

*void ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar, voidable*) dalam suatu perjanjian.<sup>125</sup>

Akibat hukum yang ditimbulkan akta yang tidak sesuai syarat keabsahan adalah jika syarat subyektif yang dilanggar oleh para pihak maka aktanya dapat dibatalkan, dan jika syarat tanahnya tidak ada/tanahnya bersengketa maka aktanya akan batal demi hukum.<sup>126</sup>

Hasil wawancara kepada Ibu Saedah Kalau ada pembatalan oleh pengadilan berarti akta PPAT ini bermasalah secara materil maupun formil. Biasanya syarat materilnya itu tidak dipenuhi yaitu salah satu pihak tidak menghadap dan ada unsur untuk melawan hukum, sehingga membuat hakim memutuskan akta ini batal demi hukum. jadi ketika akta tersebut dibatalkan, maka pencatatan jual beli dianggap tidak ada berdasarkan putusan pengadilan.<sup>127</sup>.

Perbuatan Melawan Hukum bisa merujuk pada kausa halal (yarat objektifnya) dalam kasus istri melanggar syarat objektif yaitu melanggar kausa halal yang termasuk perbuatan melawan hukum, hal tersebut dibuktikan bahwa objek jual beli merupakan harta bersama yang kepemilikannya adalah suami dan istri.

Berdasarkan teori pertanggung jawaban, *ensiklopedi* administrasi, makna *responsibility* adalah keharusan seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Selain itu, pertanggungjawaban juga mengandung makna

---

<sup>125</sup> Panggabean, R. M. (2010), *Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, 17(4), 651-667, hal.4.

<sup>126</sup> Herlin Budionono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm.59

<sup>127</sup> Hasil wawancara Bu Saedah, Kepala Penangan masalah dan Pengendalian Pertanahan di Kota Yogyakarta, tanggal 24 November 2022

yaitu walaupun seseorang memiliki kebebasan dalam menjalankan suatu tugas yang diembankan kepadanya, namun ia tidak dapat lepas atau membebaskan diri dari hasil atau akibat kebebasan dari perbuatannya tersebut dan dapat dituntut untuk melaksanakan secara layak apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>128</sup>

Akibat terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dalam tugas dan wewenangnya dapat diberhentikan secara terhormat atau tidak terhormat berdasarkan Pasal 10 Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) PP No. 24/2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Satjipto Raharjo, “perlindungan hukum adalah untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”<sup>129</sup>

Phillipus M. Hadjon berpandangan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat merupakan sebagai tindakan pemerintah dalam bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan yang represif memiliki tujuan untuk menyelesaikan terjadinya suatu sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>130</sup>

Perlindungan hukum untuk suami selaku pasangan perkawinan yang memiliki harta bersama harus dilindungi dan diperhatikan oleh PPAT dan BPN

---

<sup>128</sup> Ridwan HR, *Hukum...op.cit.*, hlm. 318-319

<sup>129</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima (Bandung: PT. Citra Aditya, 2000), hlm. 69

<sup>130</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

dalam proses peralihan hak atas tanah dan Hakim dalam memutuskan suatu perkara wajib untuk memperhatikan bahwa suami berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan telah adanya payung hukum yang memberikan hak kepada suami untuk melakukan persetujuan jual beli apabila harta bersama yang diperoleh ingin di jual oleh istri apabila memang benar bahwa tidak adanya perjanjian pemisah harta kekayaan.

Landasan filosofis merupakan suatu dasar filsafat atau suatu pandangan, ide yang menjadi dasar cita-cita pada waktu menuangkan hasrat dan kebijaksanaan pemerintahan ke dalam suatu rencana atau pada draf peraturan Negara. Falsafah dan pandangan 'hidup suatu bangsa berisi nilai-nilai moral dan etika dari bangsa itu sendiri.

Moral dan etika adalah berisikan tentang baik dan buruk. Apapun jenis falsafah bangsa, harus menjadi rujukan untuk membentuk suatu hukum yang akan dipengaruhi dalam kehidupan bangsa itu sendiri. Oleh sebab itu kaidah hukum yang dibentuk termuat dalam suatu peraturan perundang-undangan harus dapat mencerminkan suatu nilai dan moral bangsa tersebut.<sup>131</sup>

Rumusan peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima jika dikaji secara filosofis. Artinya pembenaran itu harus berdasarkan cita-cita dan pandangan hidup masyarakat dan sejalan dengan cita-cita kebenaran, keadilan serta kesusilaan.

Harta bersama yang dimiliki pasangan suami isteri sejak masa perkawinan yang akan di jual harus mendapatkan persetujuan pasangan suami merupakan

---

<sup>131</sup> *Ibid*, hlm 30

suatu nilai keadilan bagi masyarakat karena harta yang diperoleh bersama tersebut tidak terlepas dari usaha suami maupun isteri yang bersama-sama saling mendukung untuk mendapatkan harta dalam kehidupan sehari-hari.

Landasan filosofis merupakan suatu dasar filsafat atau suatu pandangan, ide yang menjadi dasar cita-cita pada waktu menuangkan hasrat dan kebijaksanaan pemerintahan ke dalam suatu rencana atau pada draf peraturan Negara. Falsafah dan pandangan ‘hidup suatu bangsa berisi nilai-nilai moral dan etika dari bangsa itu sendiri.

Moral dan etika adalah berisikan tentang baik dan buruk. Apapun jenis falsafah bangsa, harus menjadi rujukan untuk membentuk suatu hukum yang akan dipengaruhi dalam kehidupan bangsa itu sendiri. Oleh sebab itu kaidah hukum yang dibentuk termuat dalam suatu peraturan perundang-undangan harus dapat mencerminkan suatu nilai dan moral bangsa tersebut.<sup>132</sup>

Rumusan peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima jika dikaji secara filosofis. Artinya pembenaran itu harus berdasarkan cita-cita dan pandangan hidup masyarakat dan sejalan dengan cita-cita kebenaran, keadilan serta kesusilaan.<sup>133</sup>

Harta bersama yang dimiliki pasangan suami isteri sejak masa perkawinan yang akan di jual harus mendapatkan persetujuan pasangan suami merupakan suatu nilai keadilan bagi masyarakat karena harta yang diperoleh bersama tersebut

---

<sup>132</sup> Soimin, *Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Negara di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2010), hlm. 36

<sup>133</sup> *Ibid*, hlm 36

tidak terlepas dari usaha suami maupun isteri yang bersama-sama saling mendukung untuk mendapatkan harta dalam kehidupan sehari-hari.

Landasan sosiologis adalah suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat harus dapat dipahami dan dimengerti oleh masyarakat, aturan yang dibentuk harus sejalan dengan hukum yang hidup di masyarakat. Suatu peraturan dapat dikatakan telah memenuhi landasasn sosiologis apabila ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum, kesadaran masyarakat, tata nilai dan hukum yang hidup di masyarakat.<sup>134</sup>

Masyarakat dapat meyakini dan menyadari atas harta bersama yang diperoleh pasangan suami isteri merupakan harta bersama apabila akan di jual harus mendapatkan persetujuan oleh pasangan kawin, peraturan tersebut tidak ada pertentangan oleh masyarakat, masyarakat menyadari ketentuan tersebut dapat menjadi keadilan dan perlindungan bagi pasangan kawin yang memperoleh harta sejak masa perkawinan.

Landasan yuridis merupakan suatu dasar untuk membuat suatu peraturan, adapun dasar hukum bagi pembuatan suatu perundang-undangan adalah sebagai berikut.<sup>135</sup>

- a. Keharusan adanya dasar kewenangan dari pembuat peraturan perundang-undangan, dimana suatu peraturan perundang-undangan memiliki badan atau lembaga yang berwenang membuat undang-undang.
- b. Keharusan adanya keselarasan bentuk atau jenis peraturan perundang-undangan dengan materi isi muatannya.
- c. Keharusan mengikuti tata cara tertentu
- d. Tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi hirarkinya.

---

<sup>134</sup>*Ibid*, hlm 36

<sup>135</sup>Soimin, Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Negara di Indonesia, (Yogyakarta: UII Press, 2010), hlm. 36

Proses pembuatan perundang-undangan telah dilakukan oleh lembaga yang berswenang dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, menurut Satjipto Rahardjo, dalam proses pembuatan rancangan undang-undang harus memperhatikan peran dari asas hukum. Asas hukum memberikan arah yang dibutuhkan. Waktu-waktu yang akan datang masalah dan bidang yang diatur pasti semakin bertambah. Maka pada waktu hukum atau undang-undang dikembangkan, asas hukum memberikan tuntunan dengan cara bagaimana dan ke arah mana sistem tersebut akan dikembangkan<sup>136</sup>

Sistem publikasi negatif berlaku Asas Nemo Plus Juris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Asas Nemo Plus Juris merupakan asas yang dianut dalam sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Asas ini menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan suatu hak atas tanah melebihi apa yang dihak-inya.

Persetujuan pasangan kawin dalam menjual harta bersama merupakan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pasangan kawin yang memiliki harta bersama yang diperoleh sejak masa perkawinan, Menurut Satjipto Raharjo, “perlindungan hukum adalah untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”<sup>137</sup>

---

<sup>136</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia* (Jakarta: Kompas 2006), hlm. 140

<sup>137</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima (Bandung: PT. Citra Aditya, 2000), hlm. 69

Phillipus M. Hadjon berpandangan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat merupakan sebagai tindakan pemerintah dalam bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan yang represif memiliki tujuan untuk menyelesaikan terjadinya suatu sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>138</sup> Perlindungan hukum untuk suami selaku pasangan perkawinan yang memiliki harta bersama harus dilindungi dan diperhatikan oleh PPAT dan BPN dalam proses peralihan hak atas tanah dan Hakim dalam memutuskan suatu perkara wajib untuk memperhatikan bahwa suami berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan telah adanya payung hukum yang memberikan hak kepada suami untuk melakukan persetujuan jual beli apabila harta bersama yang diperoleh ingin di jual oleh istri apabila memang benar bahwa tidak adanya perjanjian pemisah harta kekayaan. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan:

---

<sup>138</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

“jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami”

“harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum”

“Sertipikat yang dibuat/ dibalik nama atas dasar jual-beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum”

Putusan tersebut menyimpulkan bahwa bahwa, tindakan yang mengalihkan harta bersama tanpa persetujuan suami/istri, adalah perbuatan Melawan Hukum dan pengalihan objek dalam bentuk apapun dinyatakan tidak sah dan cacat yuridis.

Jual beli merupakan transaksi yang diperbolehkan dalam Islam sesuai dengan hukum taklifi yang diatur dalam Al-Qur’an dalam surah Al-baqarah ayat 275 :<sup>139</sup>

الرِّبَا وَحَرَّمَ الِّبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ

Artinya : “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Allah SWT telah berfirman di dalam Al Qur’an surah al Baqarah ayat 188 dengan memperingatkan umat manusia untuk tidak memakan uang dengan jalan yang haram, walau bisa mengelabui orang lain sehingga terlihat boleh mengambil hak orang, seperti korupsi, dan perbuatan terlarang yang lain. Allah SWT berfirman;

تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ مِبَالِغُونَ النَّاسِ أَمْوَالٍ مِنْ قَرِيبًا لِنَأْكُلُوا الْحَكَامَ إِلَىٰ بِهَا وَتُدْلُوا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا وَلَا

Artinya: Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.

---

<sup>139</sup> Amir Syarifuddin, “Garis-garis Besar Fiqih”, (Jakarta : Prenada Media, 2003), hlm 193.

Tafsir Jalalain dijelaskan bahwa; Dan janganlah kamu memakan harta sesama kamu), artinya janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain (dengan jalan yang batil), maksudnya jalan yang haram menurut syariat, misalnya dengan mencuri, mengintimidasi dan lain-lain.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. PPAT sebagai Notaris harus dapat memahami perbedaan harta bawaan berupa warisan, hibah pemberian yang jika dijual atau dialihkan siapa yang menjadi subyek yang berwenang untuk menjual, apabila harta bersama yang dijual maka yang berwenang menjual adalah suami dan istri dari pemilik harta bersama agar legal standing dapat terpenuhi dan PPAT yang merangkap Notaris tidak berdasar dalam membuat akta peralihan hak atas bidang tanah tertentu , jika membuat menandakan bahwa PPAT tidak memahami hukum oleh karenanya tidak profesional.
2. Kantor Pertanahan yang yang mengalihkan hak atas tanah yang tidak terpenuhi legal standing adalah suatu tindakan yang tidak profesional, tidak adanya sikap hati-hatian, untuk itu seharusnya Badan Pertanahan Nasional menolak untuk melakukan pendaftaran atas akta peralihan yang dibuat PPAT tersebut dengan objek harta bersama dan penjualnya hanya istri saja, dengan demikian tindakan tersebut adalah tidak tepat atau salah.
3. Akibat hukum tidak terpenuhi legal standing dapat akta jual beli batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Suami dirugikan dan pembeli tidak memerlukan diberikan perlindungan hukum walaupun dalam hukum pembeli yang beritikad baik dilindungi akan tetapi dalam hal ini tidak beritikad baik melainkan beritikad buruk. Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT dapat digugat untuk membayar ganti rugi.

Kantor Pertanahan apabila meloloskan peralihan hak yang seharusnya ada persetujuan suami tetapi tidak adanya persetujuan seharusnya juga digugat.

## **B. Saran**

1. Banyaknya kasus yang telah dialami oleh PPAT dalam menjalankan tugas jabatan PPAT yang terseret kasus di Pengadilan dalam sengketa atas Akta yang dibuatnya maka PPAT agar dapat lebih teliti dan paham akan aturan-aturan dan prosedur dalam pembuatan akta, harus benar-benar melihat dan mengetahui kewenangan bertindak para pihak yang hadir merupakan berwenang atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum
2. Banyaknya sengketa atas tanah yang telah bersertifikat tetapi digugat di Pengadilan, oleh sebab itu BPN harus teliti dalam menganalisis dan melihat syarat-syarat dan isi akta jual beli dari PPAT apakah sudah sesuai prosedur dan aturan terkait dengan syarat subjektif dan objektif dalam perbuatan hukum tersebut.
3. Hakim dalam memutuskan perkara sengketa jual beli tanah yang tidak terpenuhinya legal standing atau tidak ada persetujuan oleh kedua pasangan kawin harus dapat memberikan keputusan yang dapat melindungi pasangan suami atau istri yang dirugikan agar terciptanya kepastian hukum dengan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional wajib membalik nama kembali kepada nama suami isteri tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Al-Rashid, Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Cetakan Pertama, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.
- Atmosudirjo, Prajudi, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001.
- Budionono, Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007
- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undnag-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Hasan, A. Madjedi, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2009.
- HS, Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*, cet. 2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Hutagalung, Arie Sukanti, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, Edisi I, Cetakan Pertama*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.
- Ismaya, Samun, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.
- Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986.
- Libertus, Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian. Dilengkapi Contoh-Contoh: Perjanjian Jual beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta, 2007.
- Lubis, Muhammad Yamin & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, CV Mandar Maju, Bandung, 2010.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.

- Mertokusumo, Sudikno dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010.
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Narbuko, Cholid dan H Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- Parlindungan, A.P., *Kondisi Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Pertama*, Alumni, Bandung, 1986.
- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No.24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV Mandar Maju, Bandung, 1999.
- , *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1986.
- , *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Pitlo, A., *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermassa, 1978
- Prodjodikoro, Sudikno, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Rahardjo, Satjipto, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Kelima, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- , *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2016.

- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Meia Group, Jakarta, 2010.
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesatu, PT.Adhtya Andrebina Agung, Kencana, Jakarta, 2010.
- Sayekti, Sri, *Hukum Agraria Nasional*, Bandar Lampung, Universitas Lampung, 2000.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Jakarta, 2011.
- Soekanto, Soerjono, *Metode Penelitian Sosial*, UI Press, Jakarta, 1991.
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan 3, UI Press, Jakarta, 1998.
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007.
- Siregar, Anshari, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak, Cetakan Pertama*, Multi Grafik, Medan, 2007.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cetakan Kedua, Arkola, Surabaya, 2003.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sianr Grafika, Jakarta, 2004.
- Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Graafika, Jakarta, 2007.
- Thamrin, Husni, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011.

## **B. Internet**

<http://konsultasi-hukum-online.com/2014/01-prosedur-danpenandatanganan-akta-jual-beli-ajb>, diakses 26 Juni 2022, Pukul 17.05 WIB

## **C. JURNAL**

Addien Iftitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Lex Privatum, Volume II No.3, Oktober 2014.

Doloksaribu, M. M. J., *Unsur Paksaan yang Terkandung di dalam sebuah Perjanjian sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung No. 943K/pdt/2012)*, Premise Law Journal, 2016.

Linda M. Sahono, "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya", Jurnal Perspektif, Edisi No.2, Vol. 17, 2012.

M., Panggabean, R. *Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, 2010.

Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, *"Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah"*, Kertha Semaya, Vol. 02, No. 02, Oktober, 2014

## **D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan  
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak  
Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan  
Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang  
Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas  
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan  
Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

#### **E. MAKALAH**

Hairan, *“Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Hak Menurut Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997 Tentang Pendaftaran  
Tanah”*, Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas  
Mulawarman Kalimantan Timur, 5 Februari 2012.

Tubagus Haedar Ali, *“Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan  
Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang*, Makalah disampaikan  
di Ceramah Dasawarsa Bhumi Adhiguna, Badan Pertanahan  
Nasional, Jakarta 29 Februari 1998.