

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bagi sebagian masyarakat Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting dan menempati kedudukan yang vital dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hubungan ini Van Dijk berpendapat bahwa: “Tanah merupakan modal yang terutama dan untuk sebagian besar wilayah Indonesia ini tanahlah yang merupakan modal satu-satunya”¹. Namun, keberadaan tanah yang memiliki nilai besar dalam kehidupan manusia seringkali melahirkan permasalahan, seperti masalah kepemilikan tanah yang disebabkan oleh sistem administrasi pertanahan yang lemah. Guna menghindari semakin banyaknya permasalahan yang terjadi, maka negara berkewajiban memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas serta dilaksanakan secara konsisten dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Sebelum adanya Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 (UUPA) penguasaan atas tanah dibuktikan dengan surat pemungutan pajak (fiscal cadastre) yang umumnya disebut dengan Letter C, Petuk D, Girik, dan lain-lain. Setelah dikeluarkannya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diubah menjadi PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan Sertipikat.

¹ Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1992), hal.1.

Pemberlakuan Undang-undang Pokok Agraria memberikan arah yang jelas mengenai tujuan dari pendaftaran tanah. Pasal 19 (1) UUPA menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Tujuan pendaftaran tanah yang lebih rinci terdapat dalam Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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 membuktikan 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 tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Perwujudan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak berupa sertipikat kepada pemegang hak. Jaminan kepastian hukum atas sertipikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta status tanah. Pemegang hak atau subjek hak adalah subjek hukum yang telah memenuhi syarat untuk memperoleh hak. Subjek hukum tersebut dapat berupa perorangan, swasta maupun instansi pemerintah termasuk juga orang asing atau badan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tujuan pendaftaran tanah selaras dengan tertib administrasi pertanahan. Pembuktian tersebut adalah dengan pendaftaran setiap bidang tanah dan satuan

rumah susun termasuk perubahan data pendaftaran tanah melalui peralihan hak, perubahan hak, pembebanan hak, dan hapusnya hak tanggungan.²

Bukti penguasaan atas tanah berupa surat pemungutan pajak yang telah terdaftar dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali. Namun, bukti penguasaan tersebut bukanlah suatu bukti kepemilikan hak atas tanah. Surat pemungutan pajak tersebut adalah untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas suatu bidang tanah, bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum³. Sebagian besar masyarakat utamanya di pedesaan masih menganggap surat pemungutan pajak tersebut merupakan bukti kepemilikan yang masih berlaku sehingga tidak perlu untuk melakukan pendaftaran tanah lagi.

kepemilikan hak atas tanah dengan bukti surat pemungutan pajak juga dapat dilakukan pemindahan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Hal ini telah diatur sejak dikeluarkannya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah di dalam Pasal 19 yang menyatakan bahwa:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah disebut pejabat)”⁴

PP tersebut telah diperbarui dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas

² Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hal.10.

³ H. Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin, *Hukum Agraria Indonesia: Dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hal.23.

⁴ Peraturan tersebut sudah tidak berlaku lagi.

tanah sebagaimana telah diatur sebelumnya dalam PP No. 10 Tahun 1961, setelah dikekeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997 disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat dengan PPAT. Pengertian mengenai PPAT itu sendiri dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (24) PP No. 10 Tahun 1997, yaitu:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar Kepala Kantor Pertanahan dapat segera melaksanakan proses pendaftaran peralihan haknya khususnya karena jual beli. Fungsi akta PPAT yang dibuat ialah:

1. Sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.
2. Sebagai salah satu syarat mutlak untuk proses peralihan hak. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat 8 (delapan) jenis akta yang diatur dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT yaitu sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Mengenai format dan isi aktanya juga telah diatur dan diberikan draft-draft akta sebagaimana dicantumkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan terhadap Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Pelaksanaan pembuatan akta bagi PPAT sangat diatur oleh peraturan perundang-undangan karena kembali pada hakikatnya peran PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Hal ini juga diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang baru saja diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 (Peraturan Jabatan PPAT) Pasal 2 yang menyatakan bahwa:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.”

PPAT memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena

diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta yang dibuat oleh PPAT pada hakikatnya memuat kebenaran formil sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT. Serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang akan melakukan penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

PPAT dapat bersifat pasif atau dalam arti hanya memperhatikan keterangan dan bukti tertulis dari para pihak saja tanpa memastikan kebenaran akan data tersebut. Hal ini memang tidak sepenuhnya salah karena dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, bahwa tidak ada kewajiban secara materiil bagi PPAT untuk memastikan kebenaran data yang ditunjukkan oleh para penghadap. Tugas PPAT hanya sebatas memastikan kebenaran data formil saja. Namun, tanpa disadari hal ini juga membawa PPAT ke pusaran permasalahan di kemudian hari sehingga selayaknya untuk tanah yang belum bersertipikat, perlu dipastikan pula oleh PPAT mengenai kebenaran materiil dari data yang disampaikan oleh para pihak.

Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari⁵. Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan. Khususnya dalam peraturan yang berkaitan dengan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum seperti pada Peraturan Jabatan PPAT, beserta peraturan pelaksanaannya yaitu 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 (Perkaban 1 Tahun 2006), serta pada peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Dalam PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah belum diatur mengenai kewajiban PPAT dalam mendaftarkan akta nya dalam waktu paling lambat 7 hari. Sehingga sebelum PP tersebut dilakukan perubahan dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 tahun 1961. Sebelum tahun 1997 banyak orang yang melakukan pengalihan hak atas tanah di hadapan PPAT yang belum dilakukan Pendaftaran Tanah, baik Pendaftaran Tanah untuk pertama kali atau pun perubahan nama pada Sertipikat. Hal ini banyak terjadi karena dalam PP No. 10 tahun 1961 tidak mengatur akan hal tersebut.

Untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara salah satunya dapat diperoleh melalui proses jual beli tanah. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si

⁵ Adam Smith, *The Theory Of Moral Sentiments Indianapolis*, (Oxford: Oxford University Press, 1976), hal.153.

penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut⁶. Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip Terang dan Tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud.

Akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai bukti telah terjadinya pengalihan hak atas tanah seharusnya memiliki prinsip kepastian hukum demi menghindari terjadinya sengketa pertanahan dikemudian hari yang dapat berakibat menimbulkan kerugian. Belum ada peraturan yang mengatur secara jelas sampai mana kewenangan dan pertanggung jawaban PPAT dalam membantu pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Yang pada akhirnya peralihan hak atas tanah tersebut berpotensi untuk menimbulkan sengketa pertanahan dikemudian hari. PPAT harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Oleh karena itu, akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke-PPAT-an, sehingga dapat dijadikan dasar kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, agar dikemudian hari tidak timbul gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan.

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal.1.

Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, menyebutkan bahwa di tahun 2018 terdapat 6.071 kasus sengketa tanah yang sifatnya antar perorangan, 2.866 kasus sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah dan 66 kasus sengketa tanah antar kelompok masyarakat⁷. Sedangkan ditahun 2019, jumlah permasalahan tanah di Indonesia berada diangka 8.959 kasus yang meliputi sengketa, konflik, dan perkara. Dari total 8.959 kasus, 56% dari jumlah konflik tersebut merupakan konflik antar masyarakat⁸. Raden Bagus Agus Widjayanto selaku Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengungkapkan, dari banyaknya kasus pertanahan, sebagian besar kasus yang diterima adalah pemalsuan AJB yang telah menimbulkan banyak kerugian. Hal ini membuktikan bahwa AJB yang dibuat di hadapan PPAT tidak memiliki kepastian hukum yang kuat.

Menurut Fence M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”⁹. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini¹⁰. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap

⁷“Sengketa Tanah antar perorangan tembus 6071 Kasus”, <<https://properti.kompas.com/read/2018/12/18/125954021/sengketa-tanah-antar-perorangan-tembus-6071-kasus>>, diakses 18 Mei 2021.

⁸“Ada 8.959 Sengketa Lahan Terbanyak Konflik Antar Masyarakat,” <<https://economy.okezone.com/read/2019/05/03/470/2051073/ada-8-959-sengketa-lahan-terbanyak-konflik-antar-masyarakat>>, diakses 18 Mei 2021

⁹ Fence M. Wantu “*Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*”, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hal. 388.

¹⁰ Tata Wijayanta “*Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*”, Jurnal Dinamika Hukum FH UGM Vol. 14 No. 2 Mei 2014, hal.219.

berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk menimbulkan banyak salah tafsir. Menurut Van Apeldoorn:¹¹

“Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.

Di Jakarta Timur terdapat kasus dengan perkara Nomor 437/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim. Dalam kasus tersebut, Moch Syukur sebagai penggugat mengajukan gugatan atas sebidang tanah milik adat yang dimilikinya dengan Girik C Nomor : 413 persil 50 S.I seluas $\pm 1.718 \text{ m}^2$. Tanah tersebut dibeli oleh Orang tua nya dari H. Nadi berdasarkan AJB Nomor 374/JB/II/1986 Tertanggal 10 Februari tahun 1986 atas nama penggugat. Ternyata H.Nadi setelah melakukan Jual Beli Tanah tersebut kepada orang tua Moch Syukur, menjual lagi tanah tersebut dengan AJB Nomor : 1392/Cipayung/1991 Tertanggal 31 Agustus 1991. Kemudian tanah tersebut dijual lagi oleh pemiliknya berdasarkan AJB Nomor : 181/Cipayung/1994. Berdasarkan kedua AJB tersebutlah terbit sertipikat atas nama Erwin Samuel Ratulangi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3127/Cilangkap/2000 seluas 1.715 m^2 .

Penggugat mengajukan gugatan agar menyatakan bahwa AJB tersebut adalah sah menurut hukum, menyatakan bahwa AJB yang dilakukan oleh tergugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, menyatakan bahwa

¹¹ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua Puluh Empat, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1990), hal.24-25.

sertipikat No. 1392/Cipayung/1994 adalah tidak sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Tanah yang dimiliki oleh penggugat masih berstatus tanah girik dan belum dilakukan pendaftaran tanah atas nama penggugat. Penggugat menjadikan AJB No. 374/JB/II/1986 yang telah dilakukan dihadapan PPAT sebagai bukti telah beralihnya hak atas tanah kepada penggugat sehingga penggugat adalah pemilik sah dari tanah tersebut.

Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam MA. Reg. No. 84K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973 menyatakan catatan dari buku desa atau Letter C tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik di persidangan apabila tidak disertai dengan bukti-bukti lainnya. Bukti-bukti lain, meliputi: keterangan saksi, pengakuan, persangkaan, dan sumpah. Begitu pula dengan kekuatan pembuktian dari Letter C yang diajukan di persidangan tidak dapat langsung diterima begitu saja. Berbeda apabila yang diajukan sebagai alat bukti tertulis adalah Sertipikat. Sertipikat mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian kepemilikan atas tanah yang kuat.

Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya, apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas PPAT telah diatur dalam UU 16 Tahun 1985, UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan-peraturan Hukum materiil yang bersangkutan¹².

Berdasarkan uraian masalah diatas, diperlukan pengkajian terhadap prinsip kehati-hatian yang harus dimiliki oleh PPAT dan prinsip kepastian hukum atas pemindahan hak pertama kali yang dibuat oleh PPAT, serta bagaimana pertimbangan Hakim atas putusan No. 437/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim.

Sehubungan dengan latar belakang di atas maka penulis ingin mengetahui dan melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk tesis yang berjudul tentang **“Kepastian Hukum Pemindahan Hak Pertama Kali Yang Dibuktikan Dengan Akta Jual Beli (AJB) Yang Dibuat Oleh PPAT Studi Putusan Nomor 437/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah tersebut, maka permasalahan yang timbul yaitu:

1. Bagaimana kepastian hukum pemindahan hak pertama kali yang dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT?

¹² *Ibid.*, hal.485.

2. Bagaimana pertimbangan Hakim dan amar putusan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 437/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim?

1.3 Tujuan Penelitian

Atas permasalahan yang dikemukakan tersebut, dengan demikian penulisan tesis ini bertujuan untuk:

1. Untuk menggambarkan dan menganalisis kepastian hukum pemindahan hak pertama kali yang dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT.
2. Untuk menggambarkan dan menganalisis pertimbangan Hakim dan amar putusan dalam putusan Nomor 437/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang ingin diraih dalam penelitian ini ada 2 (dua) macam, yaitu:

1. Manfaat Teoritis Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan kepastian demi memperbanyak referensi ilmu hukum, khususnya dalam bidang Hukum Kenotariatan.
2. Manfaat Praktis Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam masalah hukum mengenai Hukum Kenotariatan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini terbagi menjadi 5 (lima) bab, yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pertama ini penulis menguraikan beberapa subbab yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini dibagi menjadi beberapa sub-bab, yaitu mengenai teori-teori yang berkaitan dengan PPAT dan Pendaftaran Tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini, yang terdiri dari jenis penelitian, prosedur perolehan bahan penelitian, sifat analisis, hambatan dalam penelitian dan penanggulangannya. Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada norma-norma hukum dengan menganalisa peraturan perundang-undangan terkait.

BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Bab ini membahas tentang kewenangan dan tanggung jawab PPAT dalam mewujudkan prinsip kepastian hukum status kepemilikan

tanah, yang akan dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 473/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penelitian ini.

