BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara agararis dimana sektor pertanian mempunyai peranan penting dalam perekonomian nasional. Untuk menunjangan sektor pertanian tersebut, tanah menjadi kebutuhan pokok bagi sebagian besar masyarakat dan bangsa Indonesia. Belum lagi kebutuhan untuk papan yaitu perumahan yang juga dilirik oleh para developer sehingga hal tanah ini selalu menjadi pusat perhatian bangsa. Sementara tanah yang tersedia tidak mengalami penambahan atau perluasan sehingga banyak orang memperebutkan tanah dan pada akhirnya menimbulkan sengketa pertanahan baik mengenai pemilikan, penguasaan, dan penggunaan dan pemanfaatannya.

Negara Indonesia telah mengatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Pasal 3 ayat (3) yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Inilah yang menjadi cikal bakal diterbitkanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Penjelasan Umum, dijelaskan mengenai tujuan UUPA adalah:[1]

[1] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2014), hal. 29.

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusuan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagian dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Adanya jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya, yaitu :[2]

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa

[2] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 2

pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.[3]

Hasil dari pendaftaran tanah adalah sertipikat hak atas tanah yang merupakan tanda bukti hak sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanag, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum yang dimaksud dari pendaftaran tanah tersebut terdapat 3 hal yaitu :[4]

---

[3] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 72

[4] Aartje Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2012) hal 9

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah (subjek hak); dan
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Dengan adanya jaminan kepastian hukum maka subjek hukum dapat menjalankan apa yang menjadi hak baginya atas bidang tanah dimaksud dengan aman tanpa adanya klaim/keberatan dari pihak lain. Sehingga dapat menghindari terjadinya kasus pertanahan[5]

Seseorang yang telah memiliki sertipikat dapat melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan cara mengalihkan kepemilikan sertipikat kepada orang lain dengan membuat akta jual beli yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeliharaan data pertanahan dapat dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan/atau data yuridis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.[6]

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk

[5] Rusmadi Murad, S.H., M.H., *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, CV. Mandar Maju Bandung, 2007, hal. 60
[6] Urip Santoso, Op.Cit, hal 309

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

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya wajib mempunyai sifat bekerja penuh dengan tanggung jawab, independen, tidak memihak dan jujur. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 3 huruf f Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 tentang Peraturan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT sebagai pejabat umum, mempunyai peran penting dalam membantu menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Terbitnya akta otentik sampai pada diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan upaya mewujudkan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Alat bukti yang dimaksud adalah Sertipikat Hak Atas Tanah

Menurut Sudikno Mertukusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.[7]

Salah satu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik adalah Akta Jual Beli. Peralihan hak atas tanah dengan jual beli adalah perolehan hak atas tanah berikut bangunan dari penjual kepada pembeli yang timbul melalui transaksi jual beli, dimana atas terjadinya peralihan hak tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual dan penjual menyerahkan objek yang dialihkan yakni tanah dan bangunan kepada pembeli.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Peralihan hak milik atas tanah harus memenuhi syarat peraturan hukum yang berlaku tanpa melanggar kode etik, peraturan jabatan PPAT dan tata cara dalam pembuatan akta otentik. Proses pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan tindakan hukum terkait antara pembeli dan penjual atau orang yang diberikan kuasa oleh mereka untuk dapat

[7] Asikin Zainal, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Press, Jakarta, 2012.

melakukan penandatanganan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Praktek pelaksanaan Surat Kuasa Menjual untuk kehati-hatian harus menggunakan akta notariil, sedangkan Surat Kuasa dari pembeli bisa menggunakan akta dibawah tangan. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Sesuai ketentuan hukum berlaku, mereka mempunyai hak menjadi saksi jika telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi yang diantaranya dengan membuktikan identitas para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan para pihak telah melakukan perbuatan hukum tersebut.[8]

Akta yang dibuat oleh PPAT, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar namun dalam prakteknya pendaftaran peralihan dimaksud bisa melebihi waktu 7 (tujuh) hari kerja dan akta peralihan jual beli tetap bisa didaftar di Kantor Pertanahan.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu pertanggungjawaban baik secara perdata atau pidana. Pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan PPAT selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu. Das Sollen PPAT pada dasarnya, apabila secara formal apa yang dilakukan oleh PPAT telah sesuai dengan SOP-nya, seharusnya PPAT telah sangat kuat kedudukan hukumnya, dalam artian

[8] Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, (Manado: Fakultas Hukum Unsrat, 2017), hal. 14

telah memenuhi syarat kebenaran formal yang menjadi tanggung jawabnya. Namun, pada prakteknya, hal ini tidak sesuai dengan Das Sollenn-nya. Cukup banyak pada kenyataannya PPAT tidak melakukan SOP-nya dengan baik,atau terkadang masih melakukan beberapa kesalahan yang akibatnya cukup merugikanbagi kliennya ataupun PPAT tersebut. Pada akhirnya hal itu dapat menyeret PPAT dalam suatu masalah hukum karena ketidakhati-hatiannya, baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dapat menjadi cikal bakal munculnya permasalahan dikemudian hari. Salah satunya, permasalahan berawal dari adanya pemegang hak sertipikat melakukan kesepakatan utang piutang dengan menjadikan sertipikat hak milik sebagai jaminan. Oleh pemegang hak, Sertipikat diserahkan kepada seseorang yang telah memberikan pinjaman. Setelah beberapa waktu Sertipikat Hak Milik dialihkan oleh pihak yang memberikan pinjaman tanpa sepengetahuan pemegang hak dan melakukan proses balik nama melalui akta jual beli dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya pada Kantor Pertanahan. Hal inilah yang menyebabkan sengketa peralihan hak yang berawal dari utang piutang kemudian dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada akhirnya berujung pada lembaga peradilan.

Ketika suatu Sertipikat Hak Milik menjadi objek gugatan di lembaga peradilan dan Kementerian/Kantor Wilayah/Kantor Pertanahan Kabupaten Kota menjadi pihak Tergugat/Turut Tergugat maka Kantor Pertanahan akan ikut sebagai pihak dalam proses pemeriksaan di lembaga peradilan sampai

dengan perkara tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Terhadap sengketa pertanahan yang telah berujung di lembaga peradilan, maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional baik di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Wilayah Provinsi maupun Pusat akan menunggu sampai dengan Majelis Hakim memutus perkara sampai dengan memperoleh keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang akan menjadi dasar bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional baik di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Wilayah Provinsi maupun Pusat untuk melakukan penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang berujungan dengan pembatalan produk hukum dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional baik di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Wilayah Provinsi maupun Pusat.

Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, disebutkan bahwa pembatalan produk hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang antara lain karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam satu kasus sengketa yang ditindaklanjuti dengan pembatalan produk hukum dapat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Contoh kasus yang penulis

ambil dalam penelitian tesis ini adalah terkait permasalahan pembatalan pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1151/Desa Babakan Madang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 18 Mei 2020 Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).

Para Pihak dalam perkara Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi adalah Lendeert Joseph L sebagai Penggugat I dan Rahmawati sebagai Penggugat II, Tjandra sebagai Tergugat I, Tengku Sandra Fauzia sebagai Tergugat II dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Turut Tergugat, dimana yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap tindakan Tergugat II yang menerbitkan Akta Jual Beli.

Duduk perkara berawal pada tanggal 24 Februari 2017 Lendeert Joseph L meminjam uang sebesar Rp. 730.000.000 kepada Tjandra berdasarkan Surat Perjanjian Utang Piutang Nomor : 1205/Leg/II/2017 (Duplo) tanggal 24 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Pranata Nusantara, S.H., selaku Notaris di Jakarta Utara. Bahwa pada ketentuan Pasal 2 Surat Perjanjian Utang-Piutang tersebut mengatur bahwa Lendeert Joseph L menyerahkan jaminan/agunan atas pinjaman kepada Tjandra berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1151/Desa Babakan Madang atas nama Joseph Lendeert L seluas 1.131 M^2 yang terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Selanjutnya Lendeert Joseph L memperoleh informasi bahwa Tjandra secara melawan hukum telah membuat Akta Jual Beli Nomor 03/2017 tanggal 30 Maret 2017 dihadapan Tengku Sandra Fauzia selaku

Notaris dan PPAT Kabupaten Bogor, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 03/2017 tanggal 30 Maret 2017 tersebut terdapat klausul yang seolah-olah menyatakan bahwa Lendeert Joseph L telah menjual tanah dan bangunan miliknya kepada Tjandra senilai Rp. 4.000.000.000, faktanya Lendeert Joseph L tidak pernah melakukan kesepakatan apapun terkait jual-beli khususnya menandatangani Akta Jual Beli Nomor 03/2017. Selanjutnya dengan dasar Akta Jual Beli tersebut dimohonkan balik nama/peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1151/Desa Babakan Madang di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang semula atas nama Lendeert Joseph L dialihkan menjadi atas nama Tjandra.

Terhadap perkara Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 18 Mei 2020 Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi, yang inti amarnya adalah menyatakan Akta Jual Beli Nomor 03/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat Tengku Sandra Fauzia (Tergugat II) selaku Notaris PPAT Kabupaten Bogor batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan memerintahkan kepada Tengku Sandra Fauzia (Tergugat II) selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Bogor untuk mencoret dan mencabut Akta Jual Beli Nomor 03/2017 tanggal 30 Maret 2017 dari buku register khusus yang dimiliki oleh Tergugat II. Berdasarkan lampiran putusan tanggal 30 Juli terhadap perkara Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga amar putusan tersebut harus ditindaklanjuti dengan mempedomani ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan

Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Atas dasar amar putusan itulah Sandra Fauzia selaku PPAT di wilayah kerja Kabupaten Bogor yang telah membuat Akta Jual Beli Nomor 03/2017 tanggal 30 Maret 2017 kemudian membatalkan Akta Jual Beli tersebut dengan Akta Pembatalan tanggal 15 Maret 2021 Nomor 02/2021.

Kemudian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong perkara Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), Lendeert Joseph L bermohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan suratnya tanggal 01 September 2021 No. 001/9/2021 yang intinya agar Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor melaksanakan pembatalan pendaftaran peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 1151/Desa Babakan Madang dari atas nama Lendeert Joseph L yang telah dialihkan kepada Tjandra dan menghidupkan kembali atas nama Lendeert Joseph L.

Berdasarkan data, fakta, putusan pengadilan dan ketentuan peraturan perundangan-undangan, penulis tertarik untuk menulis terhadap penerapan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan terhadap permasalahan yang secara umum telah uraikan diatas dan menuangkan dalam tesis yang berjudul "**KEPASTIAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG TANGGAL 18 MEI 2020 NOMOR 249/PDT.G/2019/PN.CBI**"

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis merumuskan masalah sebagai berikut, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik Nomor 1151/Babakan Madang ditinjau dari Hukum Tanah Nasional;
2. Bagaimana kepastian hukum peralihan Hak Milik Nomor 1151/Babakan Madang sebagai akibat putusan Pengadilan Negeri Cibinong perkara Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 03/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat Tengku Sandra Fauzia selaku Notaris PPAT Kabupaten Bogor batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulis dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Untuk menggambarkan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik Nomot 1151/Babakan Madang ditinjau dari Hukum Tanah Nasional;
2. Untuk menggambarkan dan menganalisis bagaimana kepastian hukum peralihan Hak Milik Nomor 1151/Babakan Madang sebagai akibat putusan Pengadilan Negeri Cibinong perkara Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 03/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat Tengku Sandra Fauzia selaku Notaris PPAT Kabupaten Bogor batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan pengembangan bagi ilmu hukum serta informasi, referensi dan tambahan literatur khususnya dalam bidang pertanahan dan kenotariatan terkait dengan pendaftaran tanah dalam kegiatan pemeliharaan data baik mengenai akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, pendaftaran peralihan hak karena jual beli, pembatalan peralihan Hak Milik berdasarkan putusan pengadilan dimana akta jual beli yang dijadikan dasar peralihan hak dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sesuai putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*)

2. Manfaat Praktis

   Manfaat praktis dari penelitian ini adalah diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi serta mahasiswa yang berada dalam bidang Kenotariatan mengenai bagaimana prosedur dalam pembuatan akta jual beli sebagai akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang kemudian dialihkan kepada pihak lain dengan cara yang tidak sesuai standar operasional dan prosedur sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, serta memberikan informasi kepada calon Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya

mempunyai konsekuensi hukum, untuk itu diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang benar-benar memahami mengenai Peraturan Perundang-Undangan dan kode etik yang berkaitan dengan Jabatannya, serta Pejabat yang menjunjung Harkat dan Martabat Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga akta jual beli yang dibuat tidak mengandung unsur cacat hukum dan pendaftaran peralihan haknya sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistem penulisan tesis ini terdiri dari beberapa bab, masing-masing bab memiliki sub-sub bab sebagian dari pembahasan dari bab tersebut. Adapun sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Penulis dalam Bab I menjabarkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada BAB II ini berisikan mengenai uraian teori kepastian hukum dan teori yang memiliki hubungan dengan topik penelitian dan pembahasan penelitian topik ini. Teori yang dituliskan oleh penulis antara lain Pendaftaran Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional, Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan

BAB III METODE PENELITIAN

Pada BAB III diuraikan mengenai jenis penelitian, jenis data, pendekatan penelitian, cara peroelahan data dan analisis data.

BAB IV PENELITIAN DAN ANALISIS

BAB IV ini menguraikan hasil penelitian dan analisis terhadap pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik ditinjau dari Hukum Tanah Nasional dan pembatalan peralihan Hak Milik akibat putusan Pengadilan Negeri Cibinong perkara Nomor 249/Pdt.G/2019/PN.Cbi yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 03/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat Tengku Sandra Fauzia selaku Notaris PPAT Kabupaten Bogor batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Analisis dilakukan sesuai dengan data dan fakta yang penulis peroleh dalam penelitian sesuangguhnya merupakan bagian analisis penulis terhadap masalah yang dijadikan sebagai objek penelitian untuk mencari pemecahan masalah. Analisis atas permasalahan yakni mengenai permasalahan awal hingga terjadi peralihan hak atas tanah yang didasari oleh produk Pejabat Pembuat Akta Tanah berupa Akta Jual beli yang kemudian akta jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sesuai putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta menganalisis pokok gugatan, posita, petitum, pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim dalam rangka pelaksanaan pembatalan

peralihan Hak Milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dimaksud.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan menyampaikan hasil akhir penelitian atas permasalahan yang teliti dalam tesis ini, sedangkan saran merupakan sumbangsih pemikiran penulis sesuai hasil penelitian.