

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pengertian benda (zaak) secara yuridis adalah segala sesuatu yang dapat dihaki atau yang dapat menjadi obyek hak milik (Pasal 499 BW)<sup>1</sup>. Menurut sistem Hukum Perdata Barat sebagaimana diatur dalam BW benda dapat dibedakan atas<sup>2</sup>:

- a. Benda tidak bergerak dan benda bergerak;
- b. Benda yang musnah dan benda yang tetap ada;
- c. Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti;
- d. Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi;
- e. Benda yang diperdagangkan dan benda yang tidak diperdagangkan.

Pada Benda tidak bergerak (Pasal 506, 507 dan 508 BW) terdapat 3 golongan yaitu :

1. Benda yang menurut sifatnya tidak bergerak yang dalam hal ini dibagi lagi menjadi 3 macam yaitu:
  - a. Tanah;
  - b. Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh dan berakar serta bercabang seperti tumbuh-tumbuhan, buah-buahan yang masih belum dipetik dan sebagainya.;
  - c. Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan di atas tanah itu yaitu karena tertanam dan terpaku.

---

<sup>1</sup> Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung, : P.T Alumni, 2006) hal 107

<sup>2</sup> Ibid hal 108

2. Benda yang menurut tujuannya/tujuan pemakaiannya supaya bersatu dengan benda tidak bergerak sub 1 yaitu :<sup>3</sup>

- a. Pada pabrik : segala mesin-mesin, ketel-ketel, dan alat-alat lain yang dimaksudkan supaya terus menerus berada di situ untuk dipergunakan dalam menjalankan pabrik;
- b. Pada suatu perkebunan : segala sesuatu yang dipergunakan sebagai rabuk bagi tanah, ikan dalam kolam dan lain-lain;
- c. Pada rumah kediaman: segala kaca, tulisan-tulisan dan lain-lain serta alat-alat untuk menggantungkan barang-barang itu sebagai bagian dari dinding;
- d. Barang-barang reruntuhan dari sesuatu bangunan apabila dimaksudkan untuk dipakai guna mendirikan lagi bangunan itu.

3. Benda yang menurut penetapan perundang-undangan sebagai benda tidak bergerak yaitu:

- a. Hak-hak atau penagihan mengenai suatu benda yang tidak bergerak;
- b. Kapal-kapal yang berukuran 20 meter kubik ke atas (dalam hukum perniagaan).

Benda yang tidak bergerak dalam hal ini tanah merupakan benda berdasarkan sifatnya menurut Kitab Hukum Perdata yang diatur secara mendalam dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) walaupun pengertian tanah tersebut dalam UUPA tidak diatur secara luas. Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah :

---

<sup>3</sup> Ibid hal 109

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
2. Keadaan bumi disuatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).<sup>4</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah.<sup>5</sup> Dikemukakan oleh Maria R Ruwiasuti, Tanah adalah :

“Suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bias berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber – sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan”.<sup>6</sup>

Tanah memiliki nilai ekonomi atau simbol kekayaan yang dapat membantu pemilik tanahnya memiliki penghasilan. Dengan memiliki tanah yang luas, seseorang secara sosiologis ditempatkan pada status sosial tertentu dalam strata masyarakat.<sup>7</sup> Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan (kedwitunggalan) bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan

---

<sup>4</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta:Universitas Trisakti) 2017, hal 5

<sup>5</sup> Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika,2015) hal 7

<sup>6</sup> Ibid hal 8

<sup>7</sup> Muhammad Iilham Arisaputra, “Reforma Agraria di Indonesia”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hal 70

penghormatan terhadap hak perorangan.<sup>8</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, pengertian Tanah adalah :

“Permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.”

Tanah yang termasuk dalam benda yang bersifat tidak bergerak memiliki hak atas benda tersebut. Hak kebendaan adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun.<sup>9</sup> Salah satu karakteristik dari hak kebendaan yaitu hak mutlak yang artinya dikuasai dengan bebas dan dipertahankan terhadap siapapun benda tersebut.<sup>10</sup> Menurut Pasal 4 UUPA yaitu :

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah

---

<sup>8</sup> Ibid hal 6

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010) hal 136

<sup>10</sup> Ibid

itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Budi Harsono memberi batasan pengertian mengenai tanah berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut :

“ Dalam Hukum Tanah, kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa atas dasar hak dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.”<sup>11</sup>

Tanah memiliki nilai ekonomi, sehingga perorangan dan badan hukum ingin menguasai hak atas tanah tersebut dengan mempunyai bukti kepemilikan tanah yaitu diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) Sertifikat adalah :

“Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah di badan pertanahan yaitu sertifikat, sehingga untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah tersebut pemilik tanah dapat melakukan pembuatan akta hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat umum yang diberikan kewenangannya oleh negara dan perundang-undangan. Hak atas tanah dari

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan –Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: CV Teruna Grafica, 2008) hal 18

tanah girik, letter C dapat dijadikan sertifikat dengan melalui pejabat umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah diterbitkan dokumen sertifikat tanah dilakukan oleh Badan Negara yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Indonesia (selanjutnya disebut ATR/BPN) berdasarkan pasal 5 PP Pendaftaran Tanah “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”, untuk mendukung administrasi Badan Pertanahan Negara (BPN) dalam hal pendaftaran dan peralihan hak atas tanah maka dibantu oleh PPAT dalam pasal 6 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yaitu :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

PPAT merupakan pejabat umum yang membuat akta autentik yang berkaitan dengan pertanahan dapat dijadikan alat bukti yang kuat. UUPA tidak mengatur PPAT, tetapi mengatur perbuatan hukum yang membutuhkan PPAT yaitu <sup>12</sup>:

- a. Pasal 20 ayat (2) Hak Milik dapat beralih dan diahlihan kepada pihak lain;
- b. Pasal 25 Hak Milik dapat dijaminkan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- c. Pasal 28 ayat (3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan diahlihan kepada pihak lain;

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016) hal 37

- d. Pasal 33 Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- e. Pasal 35 ayat (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan diahlihan kepada pihak lain;
- f. Pasal 39 Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan;<sup>13</sup>

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 (PP-PPAT) 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”

Pasal 1 ayat (24) PP Pendaftaran Tanah, PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Tugas PPAT yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik mengenai pertanahan seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pasal 1 ayat (4) PP-PPAT Akta PPAT adalah :

“Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

---

<sup>13</sup> Ibid

Untuk membuat akta autentik PPAT dibutuhkan dokumen –dokumen pendukung yang disebut warkah Pasal 1 ayat (6) Warkah adalah “Dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT”. Warkah merupakan bukti bahwa kedudukan para pihak telah sesuai dan berhak atas proses pembuatan akta PPAT sehingga akta tersebut dapat dipertanggungjawabkan yang dapat dijadikan alat bukti. Akta PPAT yang dibuat berdasarkan dokumen –dokumen yang diberikan oleh para pihak yang keabsahan dokumennya diperlukan pemeriksaan keabsahannya untuk menyatakan bahwa dokumen yang diberikan asli atau tidak, yang merupakan tugas PPAT walaupun secara peraturan tidak diberikan tugas untuk memeriksa keabsahaan data tersebut namun dalam sumpah jabatan PPAT dan kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPT) Pasal 3 huruf (f) dalam melaksanakan tugas jabatan para PPAT diwajibkan untuk berkerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.” maka dalam hal ini PPAT memiliki tugas untuk memastikan keabsahan dokumen- dokumen tersebut adalah benar dan asli. Dikarenakan fungsi Akta PPAT yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>14</sup> 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 dibuat”

---

<sup>14</sup> Salim HS, “Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah”, ( Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hal 75.



“Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN Himawan Arief Sugotoada menyatakan ada 126 juta bidang tanah di Indonesia. Namun, jumlah tanah yang telah bersertifikat berdasarkan data Kementerian ATR/BPN baru sebanyak 72,2 juta bidang dengan total luas sebesar 29.688.791 hektare (ha). Dari total tersebut, 65,9 juta bidang tanah di antaranya bersertifikat hak milik (SHM). Kemudian, 5,3 juta bidang lainnya bersertifikat hak guna bangunan (HGB). Ada pula bidang tanah yang bersertifikat hak guna usaha sebanyak 15,6 ribu bidang, hak pakai 796 ribu bidang, hak pengelolaan 5,7 ribu bidang dan tanah wakaf 161,1 ribu bidang. Dengan demikian, dari total bidang tanah yang belum bersertifikat sekitar 54 juta bidang<sup>15</sup>. Sebagian besar tanah di Indonesia telah mendapatkan alas hak tanah dengan telah diterbitkan sertifikat yang merupakan alat bukti yang kuat. Tanah telah bersertifikat yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi retan dapat diahlikan hak atas tanah dengan cara jual beli tanah yang dilakukan oleh oknum-oknum tertentu atau para mafia tanah. Mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang yang saling bekerja sama untuk memiliki ataupun menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah<sup>16</sup>. Adapun beberapa modus operandi atau teknik cara-cara beroperasi yang digunakan oleh pelaku mafia tanah dalam melakukan kejahatannya antara lain melakukan pemalsuan dokumen, pendudukan ilegal atau tanpa hak (wilde occupatie), mencari legalitas di pengadilan, rekayasa perkara, kolusi dengan oknum aparat untuk mendapatkan legalitas, kejahatan korporasi seperti penggelapan dan

<sup>15</sup> CNN Indonesia “tanah-bersertifikat-di-ri-baru-capai-72-juta-bidang”, <https://www.cnnindonesia.com>” Tgl 04 Februari 2021 diakses 20 Mei 2022

<sup>16</sup> Dian Cahyaningrum “ Pemberantasan Mafia Tanah Vol. XIII, Nomor 23/I/Puslit/Desember/2021”[https://berkas.dpr.go.id/puslit/files/info\\_singkat/Info%20Singkat-XIII-23-I-P3DI-Desember-2021-191.pdf](https://berkas.dpr.go.id/puslit/files/info_singkat/Info%20Singkat-XIII-23-I-P3DI-Desember-2021-191.pdf) akes 12 Oktober 2022 jam 23.00 WIB

penipuan, pemalsuan kuasa pengurusan hak atas tanah, melakukan jual beli tanah yang dilakukan seolah-olah secara formal, dan hilangnya warkah tanah.<sup>17</sup> Dari berbagai macam modus operandi, modus terbanyak yang digunakan oleh mafia tanah adalah pemalsuan dokumen. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Menteri ATR/Kepala BPN, Sofyan A. Djalil, bahwa dari 305 kasus yang dijadikan target operasi, modus operandi terbanyak terdiri dari pemalsuan dokumen sebanyak 66,7%, kejahatan penggelapan atau penipuan sebanyak 15,9%, pendudukan ilegal tanpa hak sebanyak 11%, dan jual beli tanah sengketa 3,2% (Media Indonesia, 19 November 2021). Mengingat besarnya kerugian yang ditimbulkan oleh mafia tanah maka perlu ada upaya serius untuk memberantas mafia tanah.<sup>18</sup> Dokumen – dokumen yang dibutuhkan untuk dapat melakukan pendaftaran atau peralihan hak atas tanah yaitu sertifikat, kartu tanda penduduk (KTP), nomor pajak wajib pajak (NPWP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan lain – lain yang dipalsukan oleh mafia tanah yang ingin menguasai tanah tersebut.

Contohnya adanya tanah kosong yang tidak dihuni oleh pemilik tanahnya maka oknum-oknum tersebut membuat warkah palsu yang kemudian dibuatkannya akta otentik di depan PPAT atau PPAT Camat sehingga dapat diproses oleh BPN dan diterbitkan sertifikat tanah tersebut. Pemalsuan dokumen – dokumen yang dilakukan oleh oknum- oknum dilakukan secara teliti sehingga PPAT dan BPN tidak dapat mengetahui dokumen – dokumen tersebut palsu atau asli sehingga Sertifikat tanah tersebut dapat terahlikan ke oknum tersebut. Salah satunya dalam putusan

---

<sup>17</sup> Ibid

<sup>18</sup> Ibid

nomor 368/Pid.B/2021/PN JKT.SEL Nova Kwaar yang di tuntutan dikarenakan “ bersama-sama melakukan perbuatan memakai surat terhadap akta otentik yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsukan” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (2) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Dalam perkara ini Zurni Hasyim Djalal selaku pemilik rumah yang terletak di Komplek Executive Paradise I B 5 RT 002/002 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik no 8516/Cilandak Barat atas nama YURMISNAWITA, Fredy Kusnadi ingin membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 13.000.000.000 (tiga belas milyar rupiah) bersih. Pajak jual beli tanah dan komisi tanggung jawab dari Fredy Kusnadi maka dengan sudah adanya kesepakatan Fredy Kusnadi dan Zurni Hasyim Djalal, Fredy Kusnadi memberikan uang muka sebesar Rp 500.000.000, (lima ratus juta rupiah) kepada Zurni Hasyim Djalal dan meminta Sertifikat Hak Milik no 8516/Cilandak Barat atas nama YURMISNAWITA untuk dapat memeriksa keabsahan sertifikat tersebut di BPN Jakarta Selatan setelah Sertifikat tersebut di terima oleh Fredy Kusnadi, Fredy Kusnadi meminta Lilin Marlina untuk mencari figure Yurmisnawita dan Agus Gunawan sebagai suaminya, dan menyiapkan Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Pajak Wajib Pajak (NPWP) dan dokumen-dokumen lainnya. Lina Marlina mengirim dokumen tersebut melalui media pesan Whatsapp ke Nova Kwaar untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) antara Fredy Kusnadi dengan Yurmisnawita sebesar Rp. 13.000.000.000 (tiga belas miliar rupiah), dengan fee yang didapat oleh Nova Kwaar sebesar Rp. 112.000.000 (seratus dua belas juta rupiah)

kemudian Nova Kwaar diberikan minuta akta 2 (rangkap) Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT Kristanto Edhi Nugroho S.H, M.Kn dengan fee yang diterima Kristanto Edhi Nugroho sebesar Rp 10.000.000,. (sepuluh juta rupiah). Kristianto Edhy Nugroho SH, MKn merupakan Notaris/PPAT di Jakarta Selatan dengan Nova Kwaar memperkenalkan Aryani Nustraria yang sebagai figure Yurmisnawita, dan Agus Gunawan sebagai figure Yufianu Mitra Akda berdasarkan KTP yang telah dipalsukan dan Fredy Kusnadi dalam rangka untuk penandatanganan AJB terhadap Sertifikat Hak Milik nomor 8516/Cilandak Barat atas nama YURMISNAWITA. Selanjutnya kantor BPN Jakarta Selatan menerbitkan Hak Milik nomor 8516/Cilandak Barat atas nama Fredy Kusnadi berdasarkan Akta Jual Beli nomor 01/2020 tanggal 10 Januari 2020 di PPAT KRISTIANTO EDHY NUGROHO S.H, MK.n dengan luas 751 m<sup>2</sup>.

Dengan terdapatnya putusan kasus tersebut di atas maka PPAT dibutuhkan prinsip kehati-hatian dalam memastikan keabsahan dokumen – dokumen pendukung yang akan di buat akta autentik, sehingga dalam proses jual beli tanah tersebut dapat dicegah balik nama sertifikatnya. Dikarenakan dalam BPN hanya memiliki fungsi untuk administrasi bidang tanah, tidak memeriksa keabsahan identitas para pihak secara langsung dalam akta jual beli tanah tersebut.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis melakukan penelitian mengenai peran tentang PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen-dokumen pendukung atau warkah dan kewajiban PPAT dan BPN yang secara pribadi atas pelaksanaan jabatannya untuk pembuatan akta tanah dan peralihan hak

atas tanah, sehingga penulisan ini berjudul **“PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK YANG WARKAHNYA DIPALSUKAN** (Studi kasus Putusan Nomor 368/Pid.B/2021/PN JKT.SEL)”

## **1.2. Rumusan Masalah**

Atas dasar tersebut penulis mengemukakan permasalahan – permasalahan sebagai berikut :

- 1.2.1 Bagaimana pengaturan tentang PPAT dalam memastikan keabsahan warkah yang diberikan oleh para pihak ?
- 1.2.2 Bagaimana kewajiban PPAT dan BPN dalam peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tanah ?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

- 1.3.1 Menganalisa pengaturan tentang PPAT dalam memastikan keabsahan warkah yang diberikan oleh para pihak.
- 1.3.2 Menganalisa kewajiban PPAT dan BPN dalam peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tanah.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini menambahkan wawasan dalam ruang lingkup hukum, terutama dalam penerapan teori- teori hukum yang didapatkan di

Magister Kenotariatan dan praktek dalam dunia pekerjaan PPAT dan Penelitian ini bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran dan tambahan referensi untuk digunakan pada penelitian yang lebih lanjut.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat dalam menambah wawasan masyarakat tentang tindak pengalihan Sertifikat dan di harapkan hasil penelitian ini dapat membantu para masyarakat yang tertarik dengan permasalahan yang dibuat oleh penulis.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika permasalahan dalam teori ini adalah sebagai berikut :

#### BAB I Pendahuluan

Bab ini membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penelitian.

#### BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini membahas tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kode Etik PPAT, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan prinsip-prinsip kehati-hatian yang akan digunakan untuk mendukung analisa dalam tesis ini.

#### BAB III Metode Penelitian

Bab ini memaparkan tentang metode penelitian yang digunakan dalam hal ini metode pendekatan, teknik pengumpulan data dan jenis penelitian.

#### BAB IV Hasil Penelitian & Analisis

Bab ini memaparkan hasil penelitian yaitu pengaturan PPAT dalam memastikan keabsahan warkah dan batasan PPAT dan BPN dalam pengalihan hak atas tanah yang telah bersertifikat.

#### BAB V Kesimpulan dan Saran

Bab ini memaparkan hasil penelitian penulis dan memberikan masukan terhadap tentang PPAT dan BPN

