

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset penting bagi masyarakat Indonesia karena mempunyai nilai ekonomis yang mampu menunjang kemakmuran, sesuai amanah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disingkat UUD 1945) yang berbunyi bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Tanah termasuk dalam ruang lingkup yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut “UUPA”) merupakan bagian permukaan bumi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai Negara yang diatur dalam Pasal 2 UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri ataupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan ketentuan tersebut negara berkewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, selain memiliki tujuan untuk melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.¹

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2010), hal. 49

Demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, Pasal 19 ayat (1) UUPA mengintruksikan Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP No. 24/1997”).² Pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24/1997 adalah :

“rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, 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 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.”

Dalam Pasal 5 jo. Pasal 6 ayat (2) PP No. 24/1997 menyatakan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan dalam melaksanakan pendaftaran tanah tersebut, BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan seorang pejabat yang diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan

² Arie Lestario dan Erlina, “Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia”, *Notary Law Jurnal*, Volume 1 Issue 1, 2022, hal. 2

³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 315

Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP No. 24/2016”) menyatakan 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.”

Berdasarkan ketentuan PP No. 24/1997 kegiatan yang menjadi tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 12 PP No. 24/1997 adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian”.

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 PP No. 24/1997 menyatakan bahwa Data fisik adalah “keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 7 PP No. 24/1997 menyatakan bahwa Data Yuridis adalah “keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”.⁴

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

⁴ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 62

berupa pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Terkait hal tersebut, maka PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut.

Peralihan Hak Atas Tanah dibagi menjadi 2 (dua) bentuk. Pertama beralih, yaitu berpindahnya Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Kedua, dialihkan/pemindahan hak yaitu berpindahnya Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.⁵

Berdasarkan Pasal 2 PP No. 24/2016, PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, perbuatan hukum tersebut antara lain yaitu jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Salah satu perbuatan hukum tersebut yang wajib dibuatkan Akta PPAT adalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli harus segera mungkin dilakukan dengan maksud untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, serta demi terselenggaranya

⁵ *Ibid*, hal. 301

tertib administrasi pertanahan.⁶ Sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 Ayat (1)

PP No. 24/1997 yang menyatakan bahwa :

“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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang untuk disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual.⁷

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Sedangkan, menurut Hukum Adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya dilakukan secara tunai, artinya harga yang disetujui bersama telah dibayar pada saat dilakukan jual beli. Tunai dalam hal ini bukan berarti harga tanah harus dibayar secara keseluruhan, tetapi bisa juga dibayar secara sebagian. Selain bersifat tunai, jual beli tanah juga memiliki sifat dan ciri sebagai perbuatan yang terang dan riil. Terang adalah perbuatan jual beli tanah tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat

⁶ Nuridin dan Muhammad Wildan, “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli”, Diktum: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 8 Nomor 2, 2020, hal. 193-194

⁷ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 363

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli (AJB). Sedangkan yang dimaksud dengan rill adalah menunjukkan secara nyata bahwa akta PPAT telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.⁸

Akta PPAT merupakan akta autentik. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, Akta Autentik adalah “suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat.” Kekuatan pembuktian materiil adalah kepastian bahwa apa yang disebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta adalah mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya.⁹

AJB merupakan bukti telah terjadinya peralihan suatu hak atas tanah dan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah sehingga keabsahan akta jual beli sangatlah mempengaruhi keabsahan sertipikat hak atas tanah yang akan diterbitkan.¹⁰ Sertipikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 yang menyatakan bahwa :

“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.”

⁸ Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, “Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris”, Jurnal Hukum Adigama, Volume 1 Nomor 2, 2018

⁹ Wawan Tunggal Alam, *Memahami Profesi Hukum*, Cetakan 1, (Jakarta : Milenia Populer, 2004), hal. 93

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 77-78.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 tersebut terlihat, bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada yang membuktikan sebaliknya.¹¹

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat AJB yang merupakan bukti bahwa kepemilikan hak atas tanah telah beralih kepemilikannya. Namun dalam praktiknya, seringkali belum dapat dilangsungkan pembuatan AJB yang dikarenakan para pihak belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk dapat melaksanakan suatu jual beli, misalnya sertipikat sedang proses pemecahan atau pajak-pajak belum dibayarkan. Maka dari itu, biasanya para pihak akan memilih untuk mengadakan perjanjian pendahuluan biasanya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹² PPJB merupakan suatu perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang tujuannya untuk menyiapkan para pihak mengikatkan diri dalam pembuatan suatu perjanjian utama atau perjanjian pokok berupa AJB.¹³

PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik. PPJB yang dibuat ke dalam bentuk akta autentik merupakan akta yang dibuat di

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana, 2012), hal. 318

¹² Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, *Op.Cit.*

¹³ Pieter Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accesoir*, (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018), hal. 104

hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut “UUJN”) menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) jo. 15 ayat (2) huruf f UUJN menjelaskan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak yang bersangkutan untuk dituangkan dalam akta, dimana kewenangan untuk membuat akta tersebut salah satunya berkaitan dengan pertanahan, artinya Notaris berwenang untuk membuat PPJB.

PPJB yang objek hak atas tanah dan harganya telah dibayar lunas oleh Pembeli, maka kuasa menjual yang merupakan klausula dalam PPJB dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak pembeli atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan pemberi kuasa (penjual) dalam kuasa menjual tersebut. Kuasa menjual dalam PPJB merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan PPJB atau kuasa menjual bersifat *accessoir* dari PPJB, dimana PPJB merupakan perjanjian bantuan untuk dibuatkannya suatu perjanjian pokok yaitu Akta Jual Beli (AJB).¹⁴

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) PP No. 24/2016 menyatakan bahwa “PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris” dengan wilayah yang sama. Meskipun sama-sama berwenang membuat dan menerbitkan

¹⁴ *Ibid*, hal. 104

akta autentik, namun payung hukum kewenangan kedua pejabat tersebut berbeda. Kewenangan Notaris mengacu pada UUJN, sedangkan PPAT kewenangannya mengacu pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tertuang dalam PP No. 24/2016.

Akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT mempunyai fungsi untuk membuktikan kebenaran telah dilakukan suatu perbuatan hukum jual beli atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri diatas tanah tersebut sehingga Notaris/PPAT wajib memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, oleh karena dalam hal ini Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, harus bertanggungjawab secara profesional terhadap akta yang dibuatnya jika akta tersebut di kemudian hari dipermasalahkan oleh para pihak yang dirugikan.

Hal tersebut akan mengakibatkan akta yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna hanya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) atau batal demi hukum (*nietigheid*), yang kesemuanya itu disebabkan kelalaian atau ketidakhati-hatian dari Notaris/PPAT yang membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku.

Hal ini juga akan berdampak pada sertifikat hak atas tanah yang telah terbit, apabila terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi dapat berpengaruh terhadap keabsahan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan dan pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah. Pembatalan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
(Permen KBPN No. 9/1999) yaitu:

“Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”.

Adapun dalam Pasal 104 ayat (1) Permen 9/1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi: “Pertama, Surat keputusan pemberian hak atas tanah; Kedua, Sertipikat hak atas tanah, dan Ketiga, Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah”.

Pembatalan sertipikat yang cacat hukum administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.

Apabila dasar hukum yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam membatalkan sertifikat menggunakan dasar tindakan melawan hukum (pidana), perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi (perdata), maka dasarnya adalah perintah hakim berdasarkan Putusan Pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) atau berdasarkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang berdasarkan adanya unsur "cacat administrasi" berdasarkan bukti yang sah.¹⁵

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah tidak luput dari berbagai permasalahan yang terjadi, salah satunya terjadi dalam kasus Putusan Mahkamah

¹⁵ Suhardi Somomoeljono, “Pembatalan Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Tindak Pidana Korupsi”, Jurnal Res Justitia, Volume 1, Nomor 2, 2021, hal. 171

Agung Nomor 1572 K/PDT/2023. Pada awalnya Jonny Hasudungan Pardede (disingkat “JH” selaku Termohon Kasasi/Penggugat I) meminjam uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Henry Dapot Lamsihar Marbun (disingkat “HD” selaku Turut Termohon Kasasi/Tergugat I) dengan jaminan sertipikat Hak Milik No.1089, seluas 104 m² (seratus empat meter persegi) yang terletak di Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara atas nama JH kepada Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara, S.H., M.Kn (disingkat “NB” selaku Turut Termohon Kasasi/Tergugat IV).

Sebulan kemudia HD menyatakan tertarik untuk membeli objek jaminan tersebut dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 170.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan selanjutnya JH dan HD bersama-sama ke kantor Notaris/PPAT NB, oleh karena Istri JH tidak ikut pada waktu itu, maka ditunda dan seminggu kemudian Notaris/PPAT NB datang ke rumah JH meminta agar istri JH membubuhkan tanda-tangan diatas kertas yang masih di oret-oret dengan pensil. Dan selang 3 (tiga) hari kemudian setelah Notaris/PPAT NB mendatangi rumah JH, HD membatalkan sepihak jual beli tersebut melalui telepon dengan alasan belum ada dana. Dan HD mengatakan untuk urusan utang piutang selanjutnya menghubungi NB dan setelah itu HD menghilang tanpa kabar.

Satu tahun kemudian, JH mendatangi kantor NB untuk mengambil sertipikatnya dan membayar pelunasan utang. Namun, JH dikejutkan dengan fakta bahwa sertipikat miliknya telah beralih menjadi atas nama SH. Wesly Pangaribuan (disingkat “SH” selaku Tergugat II), dan pegawai NB menunjukkan adanya surat

perjanjian pinjaman antara JH dengan SH, padahal keduanya tidak pernah saling mengenal, bertemu dan mempunyai hubungan utang piutang.

Dan diketahui bahwa dasar peralihan hak atas tanah sertipikat miliknya adalah Akta Jual Beli (AJB) Nomor 269/2016 tertanggal 09 November 2016 antara Sundari Lisna Wati dengan Sundari Lisna Wati (disingkat “SLW” selaku Turut Termohon Kasasi/Tergugat III yang merupakan Pegawai Notaris/PPAT NB) dengan dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) Nomor 79 tertanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan NB yang notabene nya juga adalah seorang Notaris antara JH dan SH. Padahal antara JH dengan SH tidak pernah bertemu dan memiliki kesepakatan untuk melakukan jual beli.¹⁶

Adanya kasus tersebut terlihat jelas bahwa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang dan berperan penting dalam membuat akta autentik terkait pertanahan salah satunya yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Oleh karena itu Notaris maupun PPAT harus menjalankan jabatannya dengan penuh rasa tanggungjawab dan berhati-hati sebagaimana yang diamanatkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dapat dibuktikan bahwa akta tersebut melanggar prosedur pembuatan akta autentik dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat meminta akta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul: **“PERTANGGUNGJAWABAN**

¹⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1572 K/PDT/2023 jo. Putusan Pengadilan Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh

NOTARIS YANG JUGA MENJABAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTANYA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN dengan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1572 K/PDT/2023”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, maka guna mempermudah pembahasan selanjutnya. Adapun rumusan masalah yang akan dikemukakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dengan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1572 K/PDT/2023 ?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap aktanya yang dibatalkan oleh Pengadilan dengan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1572 K/PDT/2023?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk melakukan pengembangan ilmu hukum terkait peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah.
2. Untuk memecahkan persoalan terkait pertanggungjawaban Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap aktanya yang dibatalkan oleh Pengadilan.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat :

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan, bahan studi dan perkembangan dalam bidang hukum khususnya mengenai peralihan hak atas tanah, serta menjadi referensi bagi penelitian berikutnya.

1.4.2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan memberikan masukan bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai kasus peralihan hak atas tanah di Indonesia.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penguraian dan pembahasan mengenai penelitian ini, maka tesis ini disusun secara sistematis, jelas dan lengkap dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari 5 (lima) sub bab, yaitu: pertama, latar belakang sebagai penggerak guna membahas masalah yang diangkat; kedua, rumusan masalah; ketiga, tujuan penelitian; keempat,

manfaat penelitian; kelima, sistematika penulisan yang berisi susunan bab secara menyeluruh dari tesis ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari 2 (dua) sub bab, yaitu landasan teori dan landasan konseptual sebagai dasar penelitian dalam tesis ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini terdiri dari 5 (lima) sub bab yaitu jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisa data yang digunakan penulis dalam tesis ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini menguraikan hasil penelitian dalam tesis ini dan hasil analisis yaitu mengenai Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dengan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1572 K/PDT/2023 dan mengenai pertanggungjawaban Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap aktanya yang dibatalkan oleh Pengadilan dengan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1572 K/PDT/2023.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab penutup dari penelitian yang berisi kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian dan analisis, serta saran dari penulis terhadap topik penelitian.