

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah adalah aspek yang mempengaruhi seluruh kehidupan berbangsa dan bernegara, sehingga permasalahan apapun yang muncul terkait pertanahan akan berimplikasi dengan seluruh aspek yang ada di negara ini. Tanah tidak saja mengandung aspek fisik, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan keamanan dan aspek hukum. Tanah bagi masyarakat memiliki makna multidimensional. Dari sisi ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Secara politis tanah dapat menentukan posisi dalam pengambilan keputusan dan sebagai budaya yang dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum.¹ 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.² Perbuatan hukum

¹ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018) hal. 1.

² Florianus S.P.Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka, 2008) hal. 57.

tertentu yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menentukan bahwa : Pejabat Umum Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebasan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.

Dalam hukum, hibah yang telah diberikan tidak dapat diminta kembali, akan tetapi terdapat beberapa pengecualian hibah dapat ditarik kembali dan dapat dihapuskan oleh pemberi hibah. Pemerintah Belanda telah mengatur ketentuan mengenai hibah dalam pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yang berbunyi: “Hibah adalah suatu persetujuan dengan nama si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna kepedluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016) hal. 139.

Pembuatan akta hibah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang terhadap pembuatan akta tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam pasal 1682 KUHPerdara. Dalam hal hibah tanah, maka akta hibah dibuat di hadapan atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tugas seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Jabatan PPAT kehadirannya dikehendaki dalam hukum yang memiliki tujuan untuk membantu serta melayani masyarakat yang memerlukan alat bukti tertulis bersifat otentik terkait dengan tanah mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.⁴

Akta hibah merupakan surat tanda bukti memuat klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan penyerahan dari pemberi hibah kepada penerima hibah, dimana pemberi hibah menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, secara cuma-cuma serta tidak dapat ditarik Kembali. Subjek dalam akta hibah, yaitu:

- a. Pemberi hibah
- b. Penerima Hibah⁵

Berdasarkan aturan hukum yang berlaku bahwa PPAT di kualifikasikan sebagai pejabat umum dan di berikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah.⁶ sebagaimana di atur dalam Pasal 1 Ketentuan Umum dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan

⁴ Anisitus Amanat, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001) hal. 70.

⁵ Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajawali Pers 2020) hal. 93.

⁶ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014) hal. 91.

atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa: PPAT adalah pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas Tanah yang merupakan bagian dari pendaftaran tanah sebagaimana rumusan pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono.⁷

Akta PPAT sebagai bukti otentik yang kuat diharuskan memenuhi prosedur - prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor - faktor:⁸

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang - undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah ini didefinisikan dengan seorang pejabat umum yang tugasnya ialah menjalankan sebagian kegiatan dari pendaftaran tanah dengan cara membuat akta otentik yang berguna sebagai bukti bahwa sudah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu yang berkenaan dengan Hak Milik Satuan Rumah Susun ataupun hak atas tanah. Mengacu pada uraian yang dikemukakan Boedi Harsono menjelaskan bahwa pejabat umum ini didefinisikan sebagai orang yang pihak Instansi berwenang angkat, tugasnya ialah memberikan pelayanan untuk masyarakat umum dalam bidang kegiatan yang tertentu. Mengacu pada uraian yang dinyatakan Effendi Peranginangin menjelaskan bahwa Pejabat Umum ini didefinisikan sebagai orang atau

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005) hal. 474.

⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980) hal. 44.

individu yang diangkat instansi yang berwenang dengan tugas guna memberi layanan untuk bidang kegiatan tertentu pada masyarakat.⁹ Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Berbunyi: “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”

Hukum ini didefinisikan sebagai unsur yang tidak memungkinkan untuk dipisahkan dengan kehidupan bermasyarakat, hal ini dikarenakan bahwa di dalam kehidupan bermasyarakat ini senantiasa terdapat suatu sistem hukum, jika terdapat suatu masyarakat tertentu, tentunya akan ada norma hukum yang berlaku di dalamnya (*ubi societates ibi ius*). Hukum ini akan senantiasa berusaha agar dapat mengatur dan juga menjaga untuk keseimbangan antara hasrat ataupun kepentingan individu yang egoistis dengan kepentingan bersama, supaya mencegah potensi terjadinya suatu konflik atau permasalahan tertentu. Dengan demikian, hukum secara hakikatnya wajib berperilaku adil dan pasti, dengan ini hukum tersebut nantinya akan dapat berguna dengan semestinya. Hal ini memperlihatkan bahwa penegak hukum, dalam hal ini Polisi, Notaris, Jaksa dan Hakim pada dasarnya ialah sebagai pihak yang membela keadilan dan juga kebenaran, dengan demikian para penegak hukum tersebut wajib

⁹ Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalakan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang -Undangan Yang Berlaku, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 3, Nomor 1, Desember 2019

untuk melaksanakan kewajibannya tersebut dengan iktikad baik dan ikhlas, oleh sebab itu, profesi hukum ini ialah sebagai suatu profesi atau pekerjaan yang luhur dan terhormat.¹⁰ Dikarenakan pekerjaan ini mulia dan terhormat, oleh sebab itu para professional hukum selayaknya menganggap bahwa profesi ini ialah sebagai pilihan dan juga sebagai panggilan hidup guna memberi pelayanan pada sesama manusia di dalam bidang hukum.¹¹ Hal yang sama, bahwa profesi Notaris ini membutuhkan pertanggungjawaban yang baik, baik itu secara sosial ataupun individual, khususnya kepatuhan dan ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan bersedia untuk patuh terhadap kode etik profesi, bahkan sebagai suatu hal yang sifatnya wajib, dengan demikian ini nantinya akan dapat menguatkan norma hukum positif yang telah ada sebelumnya.¹²

Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Demikian diatur dalam pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 1/2006) yang berbunyi: “Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus

¹⁰ Suharjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Umum*, Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123 (Juli-September, 1995), hal. 128

¹¹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1990), hal.145

¹² Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 1995), hal.4

dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan”

Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.End dalam putusan ini terdapat pembuatan akta hibah dengan tujuan balik nama namun tanpa melibatkan Sarjan Husen. Pasa tahun 2014 saksi Sarjan Husen datang kepada terdakwa Junaidi Haji Husen untuk menanyakan keberadaan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 913 milik Sarjan Husen, dan ternyata sertifikat tersebut telah dibalik nama atas nama terdakwa Junaidin Haji Husen dengan cara membuat Akta Hibah yang diduga palsu. Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Barang Bukti Dokumen No.Lab:782/DTF/2015 tertanggal 16 November 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Laboratorium Forensik Cabang Denpasar Ir.Koesnadi, M. Si pada kesimpulannya menyatakan bahwa : *Questioned* Tanda Tangan (QT) adalah NON IDENTIK dengan *Know* Tandatangan (KT) atau dengan kata lain 9 (sembilan) buah tandatangan atas nama Sarjan Husen yang terdapat pada akta hibah No.91/KS/AN/III/2013 adalah merupakan tandatangan yang berbeda.

Dalam uraian tersebut terlihat adanya syarat yang tidak terpenuhi untuk pembuatan akta hibah oleh PPAT yaitu harus adanya kedua belah pihak di hadapan PPAT. Apabila salah satu pihak tidak hadir tanpa suatu alasan yang di benarkan oleh hukum, maka akta hibah tersebut tidak sah. Dari uraian di atas penulis membuat judul “PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS TANAH DARI AKTA HIBAH YANG DIBUAT OLEH PPAT TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.End)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang poin 1.1 Penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tanpa kehadiran kedua belah pihak?
- 1.2.2 Bagaimana pertimbangan hukum dan amar putusan perkara nomor 53/Pid.B/2017/PN.End ditinjau dari KUHP, peraturan perundang-undangan yang mengatur PPAT, pendaftaran tanah, dan hukum perjanjian. UU No. 5 Tahun 1960 jo PP 37 Tahun 1998 jis PP Nomor 24 Tahun 2016.

1.3 Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, dan juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.3.1 Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah atas perpindahan hak tanpa kehadirannya ditinjau dari putusan nomor 53/Pid.B/2017/PN.End
- 1.3.2 Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum dan amar putusan nomor 53/Pid.B/2017/PN.End ditinjau dari KUHP, peraturan perundang-undangan yang mengatur PPAT, pendaftaran tanah, hukum perjanjian, dan UU Nomor 5 Tahun 1960 jo PP 37 Tahun 1998 jis PP Nomor 24 Tahun 2016.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini menemukan sesuatu yang efektif dan bermanfaat dalam menuangkan gagasan yang berkaitan dengan PPAT dan masyarakat.

1.4.2 Manfaat Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi tambahan bagi notaris dan praktisi lembaga penegak hukum dalam melakukan tugas-tugasnya.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman, maka sistematika penulisan tesis ini secara keseluruhan teori dari lima bab, dimana masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-bab, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab I, penulis menguraikan mengenai latar belakang rumusan masalah yang menjadi pembahasan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II, penulis menguraikan tentang kerangka teoritis dan kerangka konseptual. Pada kerangka teoritis diuraikan tentang Tinjauan Umum tentang tanah yang terdiri dari Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Tinjauan Umum Tentang Penegakan Hukum Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Hukum.

Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pengertian IPPAT, Pengertian akta notaris, dan syarat syahnya akta notaris.

BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Dalam Bab III, penulis menguraikan mengenai bentuk dan tujuan penelitian, metode pendekatan, sumber data, bahan hukum, metode penyajian dan analisis data dalam penulisan tesis ini.

BAB IV: PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Dalam Bab IV, penulis membahas rumusan masalah dalam penelitian tesis ini, dengan klausula tentang proses peralihan hak atas tanah (secara hibah) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang hak atas peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tanpa kehadirannya, serta untuk mengetahui Kewenangan BPN dan IPPAT dalam menindak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentang penerbitan AKTA HIBAH yang melawan hukum.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam Bab V, penulis menguraikan mengenai kesimpulan dari penelitian tesis ini sebagai jawaban atas pokok permasalahan dan saran-saran dari penulis terkait dengan permasalahan tersebut.