

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertahanan memegang peran yang krusial dalam struktur hukum, sosial, dan ekonomi masyarakat. Tanah bukan hanya merupakan, tempat untuk bermukim atau bercocok tanam, tetapi juga menjadi sumber daya yang vital untuk berbagai kegiatan ekonomi dan perkembangan sosial. Pengaturan terkait kepemilikan dan transaksi tanah, merupakan bagian penting dalam menjaga ketertiban dan keadilan di masyarakat. Di Indonesia, sistem pertanahan diatur oleh serangkaian Undang-Undang dan regulasi yang telah berlangsung sejak lama. Salah satu peraturan yang mendasar dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang berperan dalam mengatur hak-hak atas tanah dan prosedur pendaftaran tanah. Penerapan UUPA telah mengalami berbagai penyesuaian sejak diberlakukan, untuk mengakomodasi perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat khususnya dalam proses jual beli tanah. Istilah “jual beli tanah” sebenarnya yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah tersebut. Tujuan dari pada jual beli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan hak atas tanah.

Dalam perspektif hukum adat, jual beli tanah merupakan tindakan untuk mengalihkan hak atas tanah yang didalamnya mengandung dua karakteristik utama, yaitu terang dan tunai.¹ Terang merujuk pada keterbukaan dalam proses

¹ Erwin Owan, *et.all*, *Buku Ajaran Hukum Adat*, (Malang: Madza Media, 2021), hal.128.

pemindahan hak tanah, yang mana tindakan ini harus dilakukan di depan kepala adat. Dengan begitu, kepala adat memiliki peran sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas kelancaran dan keabsahan proses pemindahan hak tersebut, sehingga tindakan ini dapat diakui oleh seluruh masyarakat.² Kehadiran kepala adat, dalam transaksi ini dianggap memiliki legitimasi dan kejelasan yang diperlukan di dalam masyarakat. Tunai mengacu pada pembayaran harga tanah yang dilakukan secara kontan atau sebagian di depan. Dalam konteks ini, pembayaran harus dilakukan secara langsung atau sebagian, tanpa pembayaran yang ditunda.

Pembayaran langsung ini memastikan bahwa transaksi tersebut dapat dilaksanakan dengan kepastian dan tidak menimbulkan risiko pembayaran yang gagal atau tertunda. Pembayaran tunai menciptakan jaminan keuangan bagi penjual dan memastikan kesepakatan transaksi dapat berjalan dengan lancar. Jika pembeli tidak mampu atau tidak mau membayar sisa harga tanah yang telah disepakati, konsekuensinya adalah penjual tidak dapat menuntut pembayaran atas dasar jual beli tanah. Namun sebagai gantinya, penjual dapat menuntut pembayaran atas dasar hukum utang piutang.

Berbeda dengan perspektif hukum perdata, jual beli tanah dianggap telah terjadi ketika terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli, meskipun belum ada penyerahan sertifikat tanah dan belum dilakukannya pelunasan.³ Dengan begitu, terjadinya jual beli tanah didasarkan pada tercapainya kesepakatan antara kedua

² Melaniati Suharni, "Problematika Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Di Kompleks TDM 2", *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa*, Vol.1, 2023, hal. 154-155.

³ Yoga Raypangestu dan Efrida Ratnawati Gultom, "Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli", *Unes Law Review*, Vol.5, 2022, hal. 445.

belah pihak, bahkan jika persyaratan formal seperti penyerahan sertipikat tanah atau pembayaran lunas belum terpenuhi. Prinsip utama yang mengatur tentang jual beli dalam hukum perdata adalah prinsip konsensual⁴, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata):

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Prinsip ini menekankan bahwa terjadinya jual beli tanah tidak tergantung pada penyerahan fisik sertipikat tanah atau pembayaran penuh dari harga yang disepakati, tetapi lebih pada adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli. Meskipun jual beli tanah dianggap terjadi berdasarkan kesepakatan, hak itu akan benar-benar berpindah setelah adanya suatu perbuatan hukum tambahan berupa "penyerahan yuridis". Konsep ini diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa hak atas tanah baru berpindah kepada pembeli setelah terjadi penyerahan yuridis. Penyerahan yuridis ini bisa berupa tindakan konkret yang menunjukkan transfer kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa jual beli tanah berdasarkan KUHPerdata terdapat dua tahap sekaligus dua perjanjian dimana tahap pertama merupakan perjanjian obligatoir yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak, sehingga perjanjian tersebut bersifat konsensualisme dimana dianggap telah terjadi apabila mencapai kata sepakat walaupun barangnya belum diserahkan dan

⁴ Anggit Rahmat Fauzi dan Ansari, “Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik Berdasarkan KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Taransaksi Elektronik”, Jurnal Ar- Risalah, Vol. 18, 2020, hal. 120.

harganya belum dibayar. Tahap selanjutnya adalah perjanjian kebendaan dimana adanya penyerahan yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah.⁵

UUPA tidak memberikan definisi secara eksplisit mengenai konsep jual beli tanah. Dalam berbagai pasal dan ketentuan yang terdapat dalam UUPA, dapat ditarik sebuah pengertian bahwa jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang melibatkan penyerahan hak milik tanah dari penjual kepada pembeli, yang disertai dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli kepada penjual. Dalam konteks UUPA yang mengatur pendaftaran tanah, jual beli tanah dapat dipahami sebagai perbuatan hukum yang menghasilkan peralihan kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli. Penyerahan hak milik tanah oleh penjual kepada pembeli mencakup penyerahan tanah untuk selamanya, yang berarti bahwa pembeli memiliki hak penuh atas tanah tersebut setelah proses jual beli selesai. Selain itu, aspek penting dalam jual beli tanah adalah adanya pembayaran harga tanah oleh pembeli kepada penjual. Pembayaran harga tanah ini dapat dilakukan secara langsung pada saat transaksi terjadi atau dalam waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Berkenaan dengan definisi jual beli tanah, Boedi Harsono mengungkapkan bahwa jual beli tanah merupakan suatu tindakan hukum yang kompleks dimana di dalamnya terdapat “suatu perbuatan hukum yang melibatkan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, yang menandakan transisi kepemilikan tanah dan pembeli secara langsung menyerahkan harga yang

⁵ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, (Yogyakarta: Laksbang Justitia), hal. 144

disepakati kepada penjual yang menandai pemenuhan kewajiban pembeli kepada penjual”.⁶ Kedua aspek ini harus terjadi secara bersamaan dan dalam satu waktu untuk menghasilkan kesepakatan jual beli tanah yang sah, sehingga dalam transaksi jual beli tanah dapat menjalankan proses tersebut dengan benar dan memperoleh kepastian hukum yang diperlukan.

Dalam proses acara perdata, bukti tertulis khususnya akta, memegang peran penting sebagai alat bukti yang dapat diandalkan. Salah satu jenis akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna adalah akta otentik, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Salah satu pejabat berwenang yang dapat membuat akta otentik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).⁷ Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016 tentang PJ PPAT)

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Berdasarkan pemaparan tersebut dapat diketahui bahwa PPAT memiliki wewenang dan tanggung jawab pada pembuatan akta yang berkaitan dengan transaksi properti atau tanah. PPAT seperti yang disebutkan dalam Pasal 3 ayat (1)

⁶*Ibid*, hal. 136

⁷ Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik : Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik* (Yogyakarta: Kanisius, 2005), hal 69.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1988 tentang PJ PPAT) memiliki kewenangan untuk mencatat semua perbuatan atau perjanjian yang berkaitan dengan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, dan sebagainya. Dalam hal ini, PPAT berperan sebagai pejabat yang independen dan memiliki keahlian khusus dalam mengatur dan mendokumentasikan transaksi tanah dengan cara yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum karena proses pembuatannya telah diatur oleh undang-undang sebagaimana tertuang dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

PPAT bertanggungjawab untuk memastikan bahwa isi akta tersebut valid dan sesuai dengan kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT berarti dapat digunakan sebagai bukti dalam berbagai proses hukum. Berdasarkan pemaparan diatas diketahui bahwa dokumen-dokumen yang dihasilkan oleh PPAT dapat dijadikan sebagai landasan yang kuat dalam menyelesaikan sengketa atau masalah hukum yang terkait dengan transaksi tanah.

Seorang PPAT dapat mengesahkan proses jual beli tanah dengan menerbitkan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Kehadiran PPAT sangat

penting dalam proses jual beli tanah untuk memastikan legalitas transaksi. Dalam proses jual beli tanah terdapat beberapa prasyarat penting yang harus dipenuhi untuk memastikan keabsahan dan keberlakuan transaksi jual beli tanah secara hukum. Salah satu prasyarat utama adalah tanah yang akan diperjualbelikan harus benar-benar milik penjual hal tersebut dapat dilihat dari bukti kepemilikan sertifikat sebagai dokumen resmi yang menunjukkan bahwa seseorang memiliki hak atas tanah tersebut. Prasyarat lain yang harus dipenuhi adalah tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa dengan pihak manapun. Prasyarat ini memastikan bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan secara sah dan tidak melanggar hak atau kepentingan pihak lain. Adanya sengketa terkait kepemilikan tanah dapat menghambat proses transaksi dan menimbulkan risiko hukum bagi para pihak.⁸

Dengan memenuhi prasyarat-prasyarat ini, proses jual beli tanah dapat dilakukan secara sah dan terhindar dari risiko hukum. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua persyaratan telah terpenuhi sebelum menerbitkan AJB, yang merupakan bukti resmi peralihan hak atas tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli. Melalui pemenuhan prasyarat-prasyarat ini, kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah dapat terjamin, sehingga kedua belah pihak dapat melaksanakan transaksi dengan aman dan nyaman. Ketika prasyarat-prasyarat yang diperlukan untuk pelaksanaan penandatanganan AJB tanah terpenuhi, pemindahan hak atas tanah dapat diproses

⁸ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), hal 65.

secara resmi dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Selain PPAT, kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah harus memastikan bahwa semua dokumen-dokumen yang diperlukan seperti identitas, persetujuan dari suami atau istri dan sebagainya telah terpenuhi, termasuk memastikan bahwa telah memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini akan membantu mencegah terjadinya penolakan oleh PPAT dan memastikan kelancaran serta kepastian hukum dalam transaksi tersebut.

Dalam konteks praktik jual beli tanah, terdapat situasi di mana proses pembuatan AJB tidak dapat, langsung dilakukan dihadapan PPAT. Salah satu alasannya adalah karena penjual tidak dapat menunjukkan sertipikat tanah asli, yang merupakan salah satu prasyarat penting dalam proses tersebut. Ketika situasi semacam ini terjadi, PPAT memiliki wewenang untuk menolak pembuatan akta jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 23 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah). Prasyarat ini menjadi penting untuk memastikan legalitas dan keabsahan transaksi jual beli tanah, serta untuk melindungi kedua belah pihak dalam transaksi tersebut.

Ada beberapa alasan mengapa sertipikat tanah asli tidak dapat ditunjukkan kepada PPAT, yang kemudian mempengaruhi kemampuan untuk membuat AJB antara lain:

1. Tanah yang menjadi objek jual beli masih memiliki status sebagai tanah warisan, dan proses balik nama waris masih dalam proses di Kantor

Pertanahan setempat. Kelengkapan administrasi warisan menjadi penting untuk dipenuhi sebelum proses jual beli dapat dilakukan secara resmi.

2. Ada proses pemecahan sertipikat dari sertipikat induknya. Selanjutnya, terdapat situasi di mana tanah akan diregistrasi atau didaftarkan untuk pertama kalinya oleh pemiliknya. Proses ini dikenal sebagai konversi tanah atau pendaftaran tanah perdana. Pendaftaran tanah ini melibatkan proses administratif yang cukup kompleks, termasuk verifikasi identitas tanah dan dokumen yang terkait.
3. Bahwa tanah tersebut sedang mengalami roya, yang merupakan proses pendaftaran tanah yang tengah berlangsung dan belum selesai.

Dalam situasi di mana salah satu atau lebih dari kondisi di atas terjadi, pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah harus bersiap menghadapi penundaan dalam proses transaksi. Hal ini dapat menyebabkan ketidaknyamanan dan ketidakpastian bagi kedua belah pihak, karena penjual mungkin harus menunda keinginan untuk segera mendapatkan keuntungan dari penjualan tanahnya, sementara pembeli harus menunggu untuk segera memanfaatkan tanah yang hendak dibelinya.

Dalam proses transaksi jual beli tanah, terkadang penjual atau pembeli mungkin tidak dapat hadir saat penandatanganan AJB, sehingga harus membuat perjanjian pemberian kuasa sebelum penandatanganan dilakukan. Perjanjian pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792-1819 KUHPerdara. Menurut Pasal 1792 KUHPerdara, perjanjian pemberian kuasa adalah kesepakatan di mana seseorang memberi wewenang kepada individu lain, yang kemudian memberikan

persetujuan untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dalam suatu urusan tertentu. Pemberian kuasa tidak berlaku dalam hal-hal yang bersifat pribadi, seperti membuat surat wasiat (*testament*) atau dalam konteks hukum keluarga, seperti kewajiban sebagai suami atau istri.

Perjanjian pemberian kuasa menurut Pasal 1793 KUHPerdara dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis, dalam bentuk surat, akta di bawah tangan, atau akta Notaris (akta otentik). Pemberi kuasa memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk menjalankan perbuatan hukum, seperti penjualan hak milik atas tanah, tanpa kehadiran pemilik tanah. Dengan kuasa tersebut, penerima kuasa akan mewakili pemberi kuasa untuk melakukan penjualan hak milik atas tanah dan bertanggung jawab atas semua urusan terkait jual beli hak atas tanah tersebut.

Kekuasaan yang dimiliki oleh pemegang kuasa dapat digunakan untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa. Berdasarkan ketentuan di Pasal 1794 KUHPerdara, secara prinsip perjanjian pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma tanpa imbalan upah, atau pun dengan imbalan upah. Pemberi kuasa dengan penerima kuasa dapat menyepakati imbalan upah yang ditetapkan dalam perjanjian. Pasal 1337 KUHPerdara, menyatakan bahwa bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Pada prinsipnya, pemberian kuasa bertujuan untuk memfasilitasi pemberi kuasa dalam melakukan transaksi saat tidak dapat hadir. Dengan begitu, transaksi tetap dapat dilakukan asalkan sesuai dengan peraturan undang-undang dan tidak berlawanan dengan hukum untuk dapat melakukan pemindahan hak milik.

Cara perolehan hak milik dapat dilakukan dengan memindahkannya kepada pihak lain melalui berbagai perbuatan hukum yang disengaja, seperti jual beli, pertukaran, atau pemberian hibah. Transaksi tanah harus dilakukan dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Peralihan hak atas tanah diatur sedemikian rupa untuk melindungi hak-hak kedua belah pihak dalam transaksi, serta mencegah terjadinya penyalahgunaan atau pelanggaran hak yang dapat merugikan salah satu atau kedua belah pihak.⁹

Peralihan hak atas tanah namun, sering menimbulkan masalah yang kompleks dalam transaksi tanah. Proses peralihan ini dapat melibatkan berbagai cara yang berpotensi memicu celah hukum dalam penerapannya. Salah satu contoh yang sering terjadi adalah penggunaan surat kuasa menjual sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Dalam proses peralihan hak atas tanah melalui surat kuasa menjual, ada pihak yang melakukan jual beli hanya berdasar pada surat kuasa yang diperolehnya dari pemilik hak atas tanah. Dengan kuasa menjual tersebut nantinya pihak penerima kuasa dapat mewakili pemberi kuasa dalam melakukan proses jual beli.

Dalam prakteknya, penggunaan kuasa menjual sering disalahgunakan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab. Hal ini dapat menyebabkan pihak penjual tanah merasa dirugikan atas kejadian tersebut, maka untuk melindungi para pihak dalam proses jual beli dibutuhkannya seorang PPAT, yang harus dapat memastikan bahwa penggunaan kuasa menjual dalam transaksi jual beli tanah

⁹ Hizma, *et.all*, "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Klausul Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Utang Piutang", *Wacana Paramata Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20. 2021, hal. 40

dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, guna mencegah penyalahgunaan kuasa dan konflik dikemudian hari.

Contoh yang baru-baru ini terjadi yaitu kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 455/Pdt.G/ 2020/PN.DPS. Dalam kasus yang dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 455/Pdt.G/2020/PN.DPS, terjadi sengketa yang bermula dari keresahan Penggugat yang merasa kehilangan Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) atas sebidang tanah Nomor 488/Desa Padangsambian. Setelah beberapa tahun berlalu, Penggugat baru mengetahui bahwa SHM atas namanya telah berpindah tangan tanpa sepengetahuannya. Akibatnya, Penggugat mengajukan gugatan terhadap beberapa pihak, termasuk Tergugat I dan II, yang merupakan ahli waris dari saudara kandung Penggugat atas nama Ni Putu Minawati yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual SHM Nomor 488 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat.

Dalam perkara ini, tergugat III, selaku pihak bank, juga diduga turut serta dalam proses jual beli SHM Nomor 488. Tergugat IV, sebagai PPAT telah membuat AJB Nomor 144/BJ/97/DPS.B/1990 antara saudara kandung Penggugat dengan pihak yang membeli SHM Nomor 488. Tergugat V, saat ini menguasai SHM Nomor 488. Dalam proses persidangan, ditemukan bahwa terdapat kuasa menjual yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah serta dalam Akta Jual Beli Nomor 144/BJ/97/DPS.B/1990. Selain itu terdapat klausula kuasa yang memberikan kuasa penuh kepada pembeli (Tergugat V) untuk melakukan penjualan tanah tersebut, tanpa kemungkinan dicabut kembali oleh penjual.

Pada AJB Nomor 144/BJ/97/DPS.B/1990, didasarkan pada surat kuasa menjual Nomor 2 tertanggal 4 Juli 1990 yang diduga diperoleh oleh Ni Putu Minawati secara tidak sah. Kemungkinan besar, surat kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah untuk digunakan dalam proses penjualan SHM Nomor 488. Penyalahgunaan kuasa menjual dalam transaksi jual beli tanah harus dihindari agar tidak menyebabkan kerugian atau terjadi permasalahan. Penggunaan kuasa dalam transaksi tanah harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, guna mencegah terjadinya penyalahgunaan dan konflik di kemudian hari.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh mengenai tanggung jawab seorang PPAT dalam penggunaan kuasa menjual sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli. Sehingga penulis memutuskan untuk menulis sebuah tesis dengan judul “TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG HANYA DIDASARKAN PADA ALAS HAK SURAT KUASA MENJUAL”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan diatas penulis merumuskan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang hanya didasarkan pada surat kuasa menjual ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

2. Bagaimana kepastian hukum peralihan kepemilikan tanah hak milik berdasarkan surat kuasa menjual ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah?

1.3 Tujuan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menganalisis persoalan hukum terkait tanggung jawab PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli tanah bersertipikat hak milik yang hanya didasarkan pada alas hak surat kuasa menjual
2. Menganalisis persoalan hukum terkait kepastian hukum peralihan kepemilikan tanah hak milik berdasarkan surat kuasa menjual.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis mengharapkan agar penelitian ini mampu memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat memberikan kontribusi akademis terhadap perkembangan ilmu kenotariatan, khususnya terkait tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertipikat hak milik yang hanya didasarkan pada alas hak surat kuasa menjual serta kepastian hukum peralihan kepemilikan tanah hak milik berdasarkan surat kuasa menjual.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi memberikan manfaat secara praktis sebagai bahan masukan bagi akademis atau pihak lain dalam mencari pedoman untuk memecahkan persoalan hukum terkait tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertipikat hak milik yang hanya didasarkan pada alas hak surat kuasa menjual serta kepastian hukum peralihan kepemilikan tanah hak milik berdasarkan surat kuasa menjual.

1.5 Sistematika Penulisan

Pemaparan sistematika penulisan dilakukan guna memberi pembaca gambaran terkait alur penelitian secara utuh dan sistematis. Pembuatan sistematika penulisan ini dilakukan secara berurutan, sehingga pembaca dapat menemukan korelasi atau keterkaitan dalam penelitian. Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang daripada penulisan tesis yang akan membahas mengenai fenomena hukum yang terjadi dimasyarakat terkait tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertipikat hak milik yang hanya didasarkan pada alas hak surat kuasa menjual. Penulis juga telah merumuskan permasalahan yang nantinya akan dibahas dalam penelitian ini mengenai bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang hanya didasarkan pada surat kuasa menjual serta kepastian hukum peralihan kepemilikan tanah hak milik berdasarkan surat kuasa menjual. Selain rumusan masalah dalam bab ini terdapat

tujuan diadakannya penelitian, yaitu diharapkan dapat menganalisis tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah bersertipikat hak milik yang hanya didasarkan pada alas hak surat kuasa menjual. Penulis juga mengharapkan agar penelitian ini mampu memberikan manfaat secara teoritis maupun manfaat praktis terhadap pembaca, serta dalam penelitian ini terdapat sistematika penulisan yang diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi pembaca untuk memahami penulisan ini.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka dalam penelitian ini akan dibagi menjadi dua bagian yaitu landasan teori dan landasan konseptual. Landasan teori berisi teori-teori yang berhubungan dengan topik penelitian dan rumusan masalah. Landasan teori pada bab ini terdiri dari teori alas hak pendaftaran tanah, teori pejabat umum, teori tentang akta, dan teori tentang kuasa sedangkan untuk landasan konseptual yang digunakan adalah konsep tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dan konsep kepastian hukum akta pejabat pembuat akta tanah. Landasan konseptual ini tentunya ada sebagai penguji eksistensi teori-teori yang sudah dipaparkan sebelumnya.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Penulis dalam melakukan penelitian ini tentunya membutuhkan sebuah cara yang teratur untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran penelitian. Cara penelitian tersebut dijelaskan oleh penulis dalam bab 3 (tiga) mengenai metode penelitian. Dalam metode penelitian ini, setidaknya terdapat 5 (lima) sub bab yaitu

jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, cara pendekatan, sampai dengan cara analisis.

4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab hasil penelitian, penulis akan menguraikan hasil dari penelitian yang penulis dapatkan baik melalui jurnal, putusan pengadilan, wawancara, dan sebagainya. Selain itu dalam bab ini penulis juga akan menjawab masalah dari penelitian ini mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang hanya didasarkan pada alas hak surat kuasa menjual serta kepastian hukum peralihan kepemilikan tanah hak milik berdasarkan surat kuasa menjual.

5. BAB V PENUTUP

Dalam bab ini nantinya akan berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dibahas dalam Bab IV. Selain itu, penulis juga memberikan saran yang relevan dengan penelitian ini.