

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia memiliki tanah yang sungguh luas dan kaya akan sumber daya alamnya. Menurut Badan Pusat Statistik Indonesia pada tahun 2021, luas daratan negara Indonesia adalah 1.916.906 kilometer persegi yang terbagi dalam 17.000 pulau dari sabang hingga merauke¹. Sebuah tanah dapat dipergunakan untuk kepentingan banyak hal seperti tempat tinggal, tempat mendirikan usaha, tempat bercocok tanam serta banyak hal lainnya. Kehidupan sehari-hari manusia tidak lepas dari pentingnya sebuah keadaan tanah. Hal tersebut menjadikan tanah sebagai salah satu kebutuhan primer manusia. Maka dari itu, dalam mengelola tanah serta kepemilikan tanah-tanah di Indonesia ini dibutuhkan sistem hukum serta peran pemerintahan yang penting. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut dengan “**UUD 1945**”) Pasal 33 ayat (3) mengatur bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam hal ini mencerminkan bahwa negara sendiri berusaha untuk melindungi bumi, air serta kekayaan

¹Kompas, “Berapa luas Negara Indonesia?”.
<https://www.kompas.com/global/read/2022/11/01/170000370/berapa-luas-negara-indonesia-#:~:text=Luas%20Indonesia%201%2C9%20juta,terbentang%20dari%20Sabang%20sampai%20Merauke>. diakses pada 10 November 2024.

alamnya dengan tujuan untuk menjaga kemakmuran rakyat bangsa Indonesia.

Sebagai turunan dari amanat Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya akan disebut dengan “UUPA”) mengatur bahwa :

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”.

Dalam hal ini rakyat diberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah namun dibatasi dengan Undang-Undang yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Kata agraria awalnya memiliki makna yang sempit, namun demikian sejak diterbitkannya UUPA, kata Agraria mengalami perluasan makna, pengertian agraria meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta ruang angkasa². Dengan di undangkannya UUPA, maka bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang sifatnya nasional³. Diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA bahwa Undang-Undang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah namun tetap dibatasi dengan Undang-Undang. Ketentuan serta batasan tersebut disebut sebagai Hukum Agraria yang diatur dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi :

² Sofi Puspasari dan Sutaryono, *Integrasi Agraria-Pertanahan dan Tata Ruang Menyatukan Status Tanah dan Fungsi Ruang*, (Yogyakarta: STPN Press, 2017), hal. 10

³ Sigit Sapto Nugroho, *et.all, Hukum Agraria Indonesia*, (Solo: Pustaka Iltizam, 2017), hal.37

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Pengertian “tanah” secara yuridis diatur dalam Pasal 4 UUPA yang mengatur bahwa tanah merupakan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Dalam hal ini, Undang-Undang memberikan amanat bahwa sebuah tanah dapat dimiliki oleh orang secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta oleh badan hukum. Tanah sendiri memiliki nilai ekonomis yang dapat menjadikannya sebuah aset bagi pemiliknya. Tanah memiliki banyak nilai bagi manusia (*multiple values*) dalam penggunaan dan penanaman kehidupan manusia, sedikitnya terdapat 4 (empat) nilai yaitu nilai sosial, ekonomi, budaya serta agama⁴. Selain itu menurut Pasal 6 dan 7 UUPA yang mengatur bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial serta tidak merugikan kepentingan umum sehingga pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan agar tetap terjaga amanat yang dibunyikan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 bahwa pemanfaatan sumber daya alam di negara Indonesia memiliki tujuan untuk kemakmuran seluruh rakyat bangsa Indonesia. Hukum tanah mengatur aspek yuridis dari tanah tersebut yang disebut dengan hak penguasaan atas tanah. Tiap-tiap tanah memiliki Hak penguasaan atas tanah yang memiliki makna yaitu hak berisi serangkaian

⁴ Danti Sugiarto, “Mempercepat Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dengan Hukum Pertanahan”, Court Review: Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 3, No. 4, 2023, hal. 17.

wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki⁵.

Hak-hak atas tanah dalam UUPA diatur dengan berbagai macam bentuk dengan diperuntukan yang berbeda. Hak-hak atas tanah yang diatur oleh Pasal 16 ayat (1) UUPA antara lain: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. Dalam hal ini, Hak milik memiliki sifat merupakan hak paling kuat serta terpenuh. Hak milik juga memiliki sifat yang turun temurun serta dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain⁶. Yang berhak memiliki Hak milik atas tanah yang berada di wilayah negara Indonesia hanya warga negara Indonesia⁷. Hak milik terjadi akibat sebuah pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia didasari oleh filosofi hukum adat⁸.

Pendaftaran tanah diatur oleh Undang-Undang yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan

⁵ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 20

⁶ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁷ Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁸ Irawan Soerodjo, *Buku Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Jakarta: Arloka, 2022), hal. 93

penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria⁹. Tujuan dari pendaftaran tanah sendiri adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah¹⁰. Pendaftaran tersebut meliputi¹¹ :

- A. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- B. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- C. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Produk hasil dari pendaftaran tanah ini adalah sebuah sertifikat. Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis¹². Sertifikat didefinisikan oleh Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan “**PP Nomor 24 Tahun 1997**”) 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.

⁹ Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁰ Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹¹ Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹² Jimmy Joses Sembiring, *Buku Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010), hal. 2

Hal tersebut juga didukung dengan definisi sertifikat tanah yang dituangkan oleh Mudakir Iskandar dalam bukunya yang berjudul *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* yaitu bahwa sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya¹³. Dalam hal ini mencerminkan bahwa sertifikat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan sebuah bidang tanah bagi pemiliknya. Sertifikat berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dari negara¹⁴.

Dalam menegakan hukum, tentu diperlukan sosok peran penting dalam penegakannya. Salah satu pejabat umum yang membantu penegakan hukum adalah seorang Notaris. Pengaturan perihal Notaris diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan “UUJN”). Notaris diberikan wewenang oleh Undang-Undang sebagai perpanjangan tangan pemerintah sebagai seorang pejabat umum¹⁵. Dalam menjalani jabatan Notaris, seorang Notaris diberikan wewenang untuk dapat melakukan beberapa hal yaitu antara lain:

1. membuat akta otentik¹⁶;

¹³ Mudakir Iskandar, *Buku Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019), hal. 51

¹⁴ *Ibid.*, hal 131

¹⁵ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

2. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
4. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
5. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
6. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
7. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
8. membuat Akta risalah lelang.

Jabatan Notaris tidak luput dari jabatan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa dikenal dengan PPAT. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan “**PP Nomor 24 Tahun 2016**”), 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. Seorang PPAT dibolehkan untuk merangkap jabatan sebagai

Notaris dengan tempat kedudukan di tempat kedudukan Notaris¹⁷. PPAT diberikan wewenang untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan hak atas tanah yang dibagi dalam 8 bentuk akta PPAT yang diatur dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan “**Perka No. 8/2012**”). 8 akta tersebut antara lain:

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik; dan
8. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

¹⁷ Pasal 7 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Salah satu hasil buatan seorang PPAT adalah Akta Jual Beli yang dimana dalam akta tersebut tercantum sebuah transaksi antara pembeli dengan penjual perihal jual beli sebuah objek dengan segala ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak yang kemudian menimbulkan perbuatan hukum Peralihan Hak atas Tanah. Peralihan Hak atas Tanah memiliki makna yaitu mengalihkan yang menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat¹⁸. Akta Jual Beli didasari dengan sebuah perjanjian. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan “**KUHPER**”) adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hal ini perjanjian melibatkan satu orang atau lebih dengan mengikatkan diri mereka atas sebuah hal atau sebuah objek perjanjian. Sebuah perjanjian dianggap sah jika memenuhi 4 syarat sah perjanjian yaitu antara lain:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian dalam hal ini adalah perjanjian jual beli yang dituangkan dalam sebuah akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT

¹⁸ Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, (Medan: Undhar Press, 2020), hal.113

merupakan tanda bukti kepemilikan yang dapat menjamin kepastian hukum jika suatu saat nanti terjadi sengketa¹⁹. Maka dalam hal ini, peranan serta kewajiban dari PPAT saat menjalankan jabatannya sungguh penting.

Nyatanya di negara Indonesia kerap terjadi sengketa pertanahan. Jika ditinjau dari sisi objeknya, terdapat tujuh bentuk/hal yang terkait dengan sengketa pertanahan di Indonesia, yaitu antara lain²⁰:

1. pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan Hak Guna Usaha (HGU), baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir;
2. sengketa kawasan hutan;
3. sengketa yang berkaitan dengan kawasan pertambangan;
4. tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas milik adat (girik) dan tanah bekas eigendom;
5. tukar menukar tanah bengkok desa/tanah kas desa menjadi aset Pemda;
6. tanah eks partikelir dan
7. putusan pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.

Permasalahan pertanahan di Indonesia masih memiliki angka yang cukup tinggi. Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

¹⁹ Charles Delon Tunas, Endang Pandamdari, “Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2 No 2, 2019, hal. 3.

²⁰ Isnaini, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Medan: CV. Pustaka Prima, 2022) hal. 107

Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nusron Wahid (yang menjabat dari tahun 2019 hingga 2024) mengatakan, bahwa terdapat 48.000 kasus mafia tanah di Indonesia. Mafia tanah adalah kolusi antara pejabat yang memiliki kewenangan dan orang lain dengan niat jahat untuk membahayakan negara dan masyarakat dengan tujuan menduduki atau menguasai tanah secara ilegal. Mafia tanah dalam menjalankan aktivitasnya cenderung menggunakan cara-cara kejahatan terorganisasi yang paling umum, yaitu pemalsuan surat tanah, melakukan rekayasa di pengadilan untuk mendapatkan hak atas tanah, mengadakan perjanjian jahat yang dibuat dalam akta atau pernyataan nyata dengan melibatkan pejabat umum seperti oknum Notaris/ PPAT dan aparatur sipil negara di lingkungan Badan Pertanahan²¹. Selain merugikan pihak yang bersangkutan, mafia tanah memiliki potensi kerugian negara Rp5,7 triliun sepanjang tahun 2024²². Salah satu berita perihal mafia tanah adalah kejadian yang terjadi di Cirebon pada 2024 ini. Pelaku melakukan penipuan dengan cara memalsukan sertifikat. Sertifikat Hak Milik asli milik tersangka telah diagunkan olehnya di bank kemudian ia meminta jasa orang lain untuk memalsukan Sertifikat Hak Milik tersebut yang kemudian ia jual kepada pihak lain. Total korban yang telah ditipu oleh pelaku terdapat 5 orang

²¹ Harris Y. P. Sibuea, "Penanganan Kejahatan Mafia Tanah di Indonesia", Info Singkat, Vol. XVI, 2024, hal 2.

²² Kompas, "Ada 48.000 Kasus Mafia Tanah Di Indonesia".
<https://www.kompas.com/properti/read/2024/11/14/210000621/ada-48.000-kasus-mafia-tanah-di-indonesia-79-persen-sudah-beres>, diakses pada 12 November 2024

dengan 3 sertifikat yang dipalsukan dengan total kerugian mencapai 10 Milliar Rupiah²³.

Kasus mafia tanah ini sungguh meresahkan. Selain merugikan pihak yang bersangkutan serta negara secara materiil dan immateriil, mafia tanah juga dapat berdampak bagi investor yang berniat untuk melakukan investasi dalam bentuk tanah namun diancam dengan keberadaan dari mafia tanah. Hal tersebut terjadi di Cirebon yang dimana Ketua Asosiasi Pengusaha Indonesia (Apindo) Kabupaten Cirebon, Asep Sholeh Fakhrol Insan, mengatakan bahwa praktik mafia tanah tidak hanya merugikan petani lokal tetapi juga menghambat masuknya investasi ke daerah tersebut. Asep menjelaskan bahwa mafia tanah seringkali memberikan uang muka kecil kepada petani pemilik lahan dan mengikat mereka dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Hal ini mengakibatkan harga tanah melambung tinggi dan sulit diakses oleh investor yang berniat berinvestasi di Cirebon. Menurutnya banyak investor yang mengeluhkan hal ini. Hal tersebut berdampak buruk bagi perekonomian Cirebon. Seharusnya investasi yang dilakukan oleh para investor dapat membantu mengurangi tingkat pengangguran serta dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi Cirebon namun hal tersebut terhambat akibat mafia tanah yang meresahkan²⁴.

²³ Kompas, “Pemalsuan Sertifikat Tanah Di Cirebon Berulah Lagi Korban Rugi 20 Milliar Rupiah”, <https://www.kompas.id/baca/nusantara/2024/01/15/pemalsu-sertifikat-tanah-di-cirebon-berulah-lagi-korban-rugi-rp-10-miliar>, diakses pada 11 November 2024

²⁴ Pikiran Rakyat Subang, “Mafia Tanah Marak Di Cirebon Bikin Investor Kabur Masyarakat Pun Resah”,

Sengketa sertifikat tumpang tindih menjadi salah satu sengketa pertanahan yang kerap terjadi di Indonesia. Sertifikat tumpang tindih adalah suatu kejadian dimana terdapat dua atau lebih bukti kepemilikan tanah dimana objek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau beda²⁵. Beberapa sengketa yang terjadi akibat sertipikat sering kali terjadi seperti sengketa sertipikat tumpang tindih, sertifikat ganda, atau sertipikat palsu yang dimiliki oleh banyak orang²⁶. Permasalahan sengketa tumpang tindih ini juga kerap terjadi hingga dalam praktik pengadilan²⁷.

Salah satu kasus nyata dalam sengketa kepemilikan tumpang tindih yang masuk kedalam praktik pengadilan adalah Putusan Nomor 170/K/Pdt/2017 yang sudah sampai tahap Kasasi. Dalam putusan ini terhadap sengketa kepemilikan tumpang tindih yang dimana Penggugat adalah pemilik tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik dengan luas tanah 25.564 m persegi atas nama Hamzah (Penggugat) yang terletak di Jalan/Blok 002, Desa Gembok Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang. Penggugat mendapatkan tanah tersebut berdasarkan proses jual beli antara Penggugat dengan penjual yaitu Para Ahli Waris (Alm) Imam Bin Kasbi. Pemilik tanah sebelumnya merupakan tanah milik

<https://subang.pikiran-rakyat.com/berita/pr-658179640/mafia-tanah-marak-di-cirebon-bikin-invest-or-kabur-masyarakat-pun-resah?page=all>, diakses pada 11 November 2024.

²⁵ Alvina Nur Aziziyah, Anienda Tien Fitriyah, "Tumpang Tindih Sertifikat Tanah", Legal Spirit 8, Volume 7, 2023, hal 203.

²⁶ Adrian Sutedi, *Buku Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 39

²⁷ Reka Dewantara, *Unifikasi Dan Pluralisme Hukum Agraria*, (Malang: Gunung Samudera, 2017) hal. 51

adat dengan bukti kepemilikan Kikitor/Kohir C. Transaksi jual beli tersebut berjalan lancar hingga sudah terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik atas nama Penggugat. Namun pada tanggal 8 Mei 2012, Penggugat mendapatkan kabar bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik atas nama Penggugat diblokir atas permohonan Tergugat I hingga Tergugat XI berdasarkan Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 326/Gembor Udik yang tertuang dalam Surat Nomor 325/P/RSP/VII/2012, tertanggal 2 Juli 2016. Dalam hal ini, Tergugat I hingga II mengajukan tersebut atas dasar mengaku sebagai pemilik tanah yang sama (tumpang tindih) dengan tanah milik Penggugat. Yang dimana terdapat 12 sertifikat berbeda yang berada dengan tanah yang sama dengan sertifikat milik Penggugat.

Dalam hal ini tercerminkan sebuah masalah. Sertifikat yang seharusnya mencerminkan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah bagi pemiliknya namun jika terjadi sengketa tumpang tindih dapat menghilangkan kepastian hukum tersebut. Sertipikat tumpang tindih masuk kedalam kategori produk hukum yang cacat administrasi yang diatur dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam hal ini tidak lepas dari pertanggung jawaban dari seorang PPAT. Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang PPAT memiliki kewajiban. Merujuk pada salah satu kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16

ayat (1) huruf a UUJN, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Maka dalam hal ini, dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris maupun PPAT wajib untuk bersikap yang bertanggung jawab atas hasil yang akta otentik yang ia hasilkan karena peranan akta otentik sendiri penting dalam kedudukan hukumnya. Maka dari itu, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam perihal Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Mengalami Sengketa Kepemilikan Tumpang Tindih.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap objek Akta Jual Beli yang ia buat tetapi kemudian mengalami sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah tumpang tindih berdasarkan Putusan Putusan Tingkat Pertama Nomor 117/Pdt.G/2019/PN.Blb dan Putusan Banding Nomor 344/PDT/2020/PT.BDG ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang ia buat serta pemecahan masalah objek Akta Jual Beli mengalami sengketa kepemilikan hak atas tanah tumpang tindih.

2. Untuk melakukan pengembangan ilmu perihal sengketa kepemilikan tumpang tindih.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan membantu pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan pertanggungjawaban jabatan PPAT serta sengketa kepemilikan hak atas tanah tumpang tindih.

1.4.2 Manfaat Praktis

Terhadap instansi pemerintah: Penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber pengambilan keputusan dan penegakan hukum yang bersangkutan dengan pertanggungjawaban jabatan PPAT serta sengketa kepemilikan hak atas tanah tumpang tindih.

Terhadap perguruan tinggi: Penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber pengetahuan yang bersangkutan dengan pertanggungjawaban jabatan PPAT serta sengketa kepemilikan hak atas tanah tumpang tindih.

Terhadap praktisi hukum yaitu hakim dan pengacara: Penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber pengetahuan serta pengambilan langkah hukum yang bersangkutan

dengan pertanggungjawaban jabatan PPAT serta sengketa kepemilikan hak atas tanah tumpang tindih.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, diuraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, diuraikan mengenai Landasan Teoritis dan Landasan Konseptual. Landasan Teoritis yang menguraikan tentang Teori Kepastian Hukum dan Teori Tanggung Jawab Hukum. Dan Landasan Konseptual yang menguraikan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jual Beli, Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Kepemilikan Hak Atas Tanah Tumpang Tindih.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini, diuraikan Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Jenis Data serta Analisa Data yang digunakan untuk dapat menjadi sumber analisa permasalahan yang sedang diteliti.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini, diuraikan Kronologi Putusan, Para Pihak, Bukti Persidangan, Pertimbangan Hukum, Amar Putusan, Hasil Wawancara, Hasil Penelitian serta Analisa Permasalahan yang diteliti terkait sesuai dengan teori-teori hukum dan dasar hukum yang berlaku.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan diuraikan kesimpulan atas penulisan ini serta saran-saran konkret yang diberikan oleh penulis.

