

**KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN PENGUASAAN TANAH DALAM
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALU NOMOR
94/PDT.G/2018/PN PAL)**

Firdausi Alamari, Widodo Suryandono, Pieter Everhardus Latumeten

Tesis ini membahas tentang kedudukan surat keterangan tanah yang dijadikan dasar perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah. Permasalahan yang dibahas yaitu beralihnya suatu hak atas tanah berdasarkan Akta Penyerahan Hak Nomor 5 tanggal 30 Juli 2015 yang dibuat oleh PPAT Shartima yang mengandung cacat hukum karena melakukan peralihan tidak sesuai dengan dasar dokumen hukum yang termasuk dalam perjanjian kebendaan dan menjadi dasar perbuatan hukum dan pendaftaran hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan bentuk yuridis normatif. Tipologi penelitian ini adalah deskriptif-analitis. Jenis data yang dipakai adalah data sekunder. Metode analisis data penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa surat keterangan tanah tidak dapat dijadikan dasar perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat berdasarkan surat keterangan tanah berimplikasi batal demi hukum dan PPAT selaku pihak yang membuat dan mengeluarkan Akta Penyerahan Hak bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan dari akta yang dibuatnya kepada para pihak yang merasa dirugikan dan dapat dikenakan pertanggungjawaban secara administratif, dan perdata.

Kata kunci: Surat keterangan tanah, Peralihan Hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹ Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA.

Kehidupan masyarakat Indonesia baik itu secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan. Dari realitas tersebut luas tanah yang bersifat tetap sementara jumlah penduduk atau masyarakat yang membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah terus menerus. Selain bertambah banyaknya manusia yang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal, juga dipengaruhi perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi. Jumlah tanah yang dirasakan menjadi semakin sempit dan sedikit, sedangkan permintaan bertambah, maka tidak heran kalau kebutuhan akan tanah menjadi lebih meningkat.

Dewasa ini, masih terdapat banyak masyarakat yang tidak memiliki bukti-bukti atas kepemilikan tanah secara lengkap atau tanah-tanah yang belum terdaftar. Tanah

¹ Indonesia, *Undang-undang Dasar 1945*, Pasal 33 Ayat 3.

yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat tetapi telah dimiliki oleh warga masyarakat sering kali dibuktikan kepemilikannya dengan disertakan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah. Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah setempat.

Surat keterangan tanah merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah. Surat keterangan tanah isinya menyatakan bahwa tanah tersebut memang benar milik penjual dan menyatakan tentang letak tanah, batas-batasannya, merupakan tanah pertanian atau perumahan serta tidak dalam keadaan sengketa. Kepala Desa/Lurah dalam prakteknya jarang atau bahkan tidak sempurna mencatat ataupun memelihara daftar induk atau mencatat semua peralihan tersebut, dan yang ada hanya pengetahuan umum bahwa tanah tersebut memang milik seseorang dan berbatasan dengan tanah-tanah orang lain menurut patok-patok yang telah mereka sepakati.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam ketentuan pasal tersebut tidak terdapat penjelasan bahwa surat keterangan tanah adalah salah satu bukti pendukung dalam pengajuan sertipikat bagi pemilik tanah hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA.² Surat keterangan tanah tidak hanya dijadikan alas hak dalam pendaftaran tanah tetapi juga digunakan sebagai alas hak untuk melakukan perbuatan hukum dalam proses jual beli. Proses jual beli merupakan sebuah peristiwa perdata dalam hubungan penyerahan kebendaan.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak secara tegas memberikan pengertian dari peristiwa perdata mengenai peralihan tanah melalui jual beli, namun demikian jika kita kembali kepada hakikat dari peristiwa perdata dalam hubungan penyerahan kebendaan, secara sederhana dapat dikatakan bahwa yang termasuk dalam peristiwa perdata tersebut adalah perbuatan hukum berupa perjanjian yang dibuat oleh dua pihak dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan tertentu. Sehingga jelas surat keterangan tanah bukan termasuk dalam perjanjian kebendaan atau bukanlah dokumen dasar perbuatan hukum untuk melakukan pendaftaran tanah.³

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.

Peralihan hak atas tanah dan/atau 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

² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, Tahun 1997, TLN No. 3696, Penjelasan Pasal 21.

³ Deasy Soekromo, "Peralihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KuhPerdata", Vol.I No.3 (Manado: Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2013), Hlm. 93-94.

didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁵ Pada umumnya jabatan PPAT dirangkap oleh Notaris. PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT merupakan akta otentik.⁶

PPAT yang telah dikenal pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, berperan sangat penting dalam melaksanakan hukum pertanahan. Sebagai pejabat umum yang oleh Undang-Undang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah, maka akta yang dibuat merupakan akta otentik. Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.⁷

Akta PPAT mempunyai dua fungsi yaitu sebagai alat bukti perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan sebagai alat pendaftaran guna perubahan data pendaftaran tanah. Ketika terjadi peralihan hak atas tanah, maka fungsi akta PPAT sebagai alat pendaftaran selesai dan menyisakan akta PPAT sebagai alat bukti perbuatan hukum. Sebagai pejabat yang memiliki tugas dan fungsi pelaksanaan legalisasi aset hak atas tanah masyarakat membuat pengembalian jabatannya dituntut untuk berkualitas dengan penuh tanggung jawab dan professional.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus memegang teguh pada kode etik dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, namun dalam pelaksanaannya banyak terjadi pelanggaran yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang PPAT. Peran PPAT dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupate/Kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui jual beli. Akta jual beli ini menjadi dasar salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Sedangkan peran Kepala Desa/ Kepala Kelurahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupate/Kota, berupa pembuatan Surat Kutipan *Letter C* (pengganti petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah, sebagai panitia A Kepala Desa/ Kepala Kelurahan bertugas untuk meneliti kebenaran data yuridis, menandatangani telah berakhirnya masa pengumuman data fisik dan data yuridis, membuat surat keterangan sebagai ahli waris dan menandatangani apabila pemohon pendaftaran tanah secara sporadik adalah warga negara Indonesia dari golongan Bumi Putera.

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 37.

⁵ *Ibid*, Pasal 37 ayat (24).

⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120, Tahun 2016, TLN No. 5893, Pasal 1 ayat (1).

⁷ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. tjitrosudibio (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), Pasal 1868.

Penyalahgunaan fungsi surat keterangan tanah sering terjadi dalam prakteknya. Suatu akta peralihan hak yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna haruslah dibuat berdasarkan dokumen hukum yang ditentukan sehingga dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah. Peralihan hak melalui jual beli merupakan perjanjian kebendaan dimana dengan dapat dilakukan suatu penyerahan hak atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (*obligate*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering/transfer*).

Kedudukan surat keterangan tanah dalam hal peralihan hak atas tanah harus memenuhi ketentuan sebagai dasar dokumen peralihan hak, hal ini apabila mengkategorikan bahwa surat keterangan tanah merupakan bukti hak atas tanah dalam tanah adat. Dalam menjalankan jabatannya seorang PPAT dituntut untuk teliti, berhati-hati dan mampu mengimpelmentasikan Undang-Undang yang terkait dalam prakteknya. Akibat hukum yang timbul jika suatu perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang dituangkan dalam akta otentik dengan bukti haknya berdasarkan surat keterangan tanah yang ditanda tangani oleh Lurah sebagai dasar perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Akta PPAT yang mengandung cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Adanya inkonsistensi dalam pelaksanaan peraturan Undang-undang yang terkait yang menimbulkan tidak adanya jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk meneliti, membahas, dan mengkaji permasalahan yang menjadi objek penelitian dalam tesis ini, penulis mengambil judul: “Kedudukan Surat Keterangan Penguasaan Tanah dalam Pemindahan Hak Atas Tanah (Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Pal).”

2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini adalah bentuk dan substansi dokumen hukum yang termasuk dalam perjanjian kebendaan dan menjadi dasar perbuatan hukum dan pendaftaran hak atas tanah, serta kedudukan dan kekuatan bukti surat keterangan tanah dan bagaimana implikasi hukum terhadap perbuatan hukum yang didasarkan pada surat keterangan tanah dengan objek hak atas tanah dan tanggung jawab Notaris/PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

3. Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi dalam tiga bagian, hal ini dimaksudkan untuk mempermudah pembaca dalam memahami hal yang dibahas dalam artikel ini. Bagian pertama berisi tentang Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Kemudian, bagian kedua dari tulisan ini yakni membahas mengenai resume dari kasus posisi yang terdapat dalam putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Pal dan analisis bentuk dan substansi dokumen hukum yang termasuk dalam perjanjian kebendaan dan menjadi dasar perbuatan hukum dan pendaftaran hak atas tanah, serta kedudukan dan kekuatan bukti surat keterangan tanah dan bagaimana implikasi hukum terhadap perbuatan hukum yang didasarkan pada surat keterangan tanah dengan objek hak atas tanah dan tanggung jawab Notaris/PPAT

berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Selanjutnya, bagian ketiga dari artikel ini berisi bagian penutup yang terdiri dari simpulan dan saran.

B. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Pal.

1. Resume Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Pal.

Latar belakang dari kasus ini berawal dari sebidang tanah yang terletak di kelurahan Mamboro yang masing masing dimiliki oleh para penggugat yaitu: Almarhum I Nyoman Sukertha, I Dewa G. Karyawa, I Ketut Mandiksa, I Ketut Suala, AA Nyoman Sukadarma, I Made Sunada, Almarhum I Made Ladra, I Nyoman Suarba, I Ketut Wantri Rinata, I Made Cantri, I Ngengah Wandra, I Nyoman Merdana, I Made Sutraja, I Made Manuh, I Gusti, M Nugraha Suteja, I Ketut Kantra, I Made Sukada, I Ketut Sujana, yang diperoleh secara jual beli dari Mashur S. Lariang pada tahun 1997 yang dibuat dihadapan Notaris Jhony Soriton, S.H. sehingga jual beli secara mutatis mutandis telah beralih kepemilikannya. Pada tahun 2000 telah terbit sertifikat untuk masing-masing para penggugat atas objek tanah tersebut. Namun, pada bulan juli 2015 secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan para penggugat, Rusli Or (Tergugat 1) telah menjual objek tanah tersebut kepada I Wayan Mertha (Tergugat 2).

Bahwa Tergugat 1 secara melawan hukum menjual objek tanah milik para penggugat kepada penggugat 2 berdasarkan Akta Penyerahan Hak Nomor. 05 tanggal 30 Juli 2015 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Sartima Thalib, S.H. Mba (Turut Tergugat 2). Dasar terjadinya peralihan hak yang dilakukan Tergugat 1 kepada Tergugat 2 adalah berdasarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) No. 03/M.PT/II/98 yang dikeluarkan oleh Lurah Mamboro (Turut Tergugat 1). Namun fakta yang ada berdasarkan surat keterangan No. 471.1/103.05/Pem/2017 Turut Tergugat 1 secara tegas menyatakan tidak pernah mengeluarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT).

Menurut keterangan Tergugat I, tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Tergugat I yang diperoleh secara jual beli dari Mashur S. Lariang sejak tahun 1997 dan telah dilunasi berdasarkan kwitansi pembelian tertanggal 20 Juni 1998. Dan penyerahan Surat Penyerahan Surat penguasaan tanah Nomor 41/M-KT/XII/1996 yang dikeluarkan oleh kepala Desa Mamboro mengetahui kepala wilayah kecamatan Palu utara tertanggal 05 Desember 1996 dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Utara dengan tanah saudara Tajal Muluk;
2. Timur dengan tanah saudara Firdas;
3. Selatan dengan jalan Lik;
4. Barat dengan jalan Layana Mamboro.

Penguasaan dan pendirian Pagar yang didirikan diatas objek tanah sengketa menurut pengakuan Tergugat II telah dilakukan sejak awal tahun 1997, baru pada bula Juli 2013 para penggugat melakukan pengrusakan pagar yang didirikan diatas objek tanah sengketa tersebut. Objek tanah yang dijadikan sengketa pada awalnya tidak ada keterkaitan dengan Tergugat 1. Tanah tersebut milik Mashur S. Lariang dan telah dijual kepada Tergugat II.

Proses terjadinya Jual beli/ penyerahan hak antara Tergugat I dan Tergugat II karena tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II berdasarkan pembelian sejak tahun 1997 dari Manshur S. Lariang, Tergugat I mengaku bahwa tanah yang Tergugat II kuasai adalah milik Tergugat I oleh karena itu dengan sangat terpaksa

Tergugat II membayar ganti rugi kepada Tergugat I sebesar Rp. 20.000.000.- setelah pembayaran ganti rugi dibuatkan akta penyerahan hak Nomor 05 tanggal 30 juli 2015 dan di tanda tangani di hadapan Notaris dan/atau PPAT pada hari yang sama.

Perbuatan Tergugat I yang telah menjual objek sengketa milik para penggugat kepada Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II dan ikut disaksikan oleh Turut Tergugat I membuktikan bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum.

Para penggugat telah berupaya meyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dan bahkan telah menegur melalui surat teguran atau somasi kepada Tergugat II namun tidak ada itikad baik, oleh karena itu Para Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Palu. Yang pada pokoknya menuntut perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, dan keseluruhan tindakannya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap objek sengketa. Menyatakan hukum bahwa yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materil dan immateril yang diderita oleh Para Penggugat yang apabila ditotalkan sebesar = Rp 20. 810. 000. 000,- (dua puluh milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah). Selanjutnya dalam tuntutan subside menghukum Tergugat I, dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1. 000. 000. 00 ,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I, dan Tergugat II lalai untuk memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan perkara ini di bacakan oleh Majelis Hakim. Dan Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini, putusan ini wajib/patut dijalankan terlebih dahulu (*uit voer baar bij voorad*) meskipun ada banding, kasasi maupun verzet.

Maka setelah melihat bukti dan saksi yang diberikan oleh kedua belah pihak Majelis hakim Pengadilan Negeri Palu pada 10 (sepuluh) Juni 2019 (dua ribu Sembilan belas) memutuskan:

Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;

1. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik, dari Para Penggugat sah dan mengikat kepada Para Penggugat;
3. Menyatakan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) No. 03/M.PT/II/98, Tahun 1996 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Akta Penyerahan Hak Nomor 05 tanggal 30 Juli 2015 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjual objek sengketa kepada Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat II yang menguasai objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas objek sengketa tidak mengikat terhadap objek sengketa.

2. Analisis terhadap Bentuk Dan Substansi Dokumen Hukum Yang Termasuk Dalam Perjanjian Kebendaan Dan Menjadi Dasar Perbuatan Hukum Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah, Serta Kedudukan Dan Kekuatan Bukti Surat Keterangan Tanah.

Perjanjian kebendaan merupakan perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikat diri dan ditunjukan untuk menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan. Pada umumnya, terbentuknya perjanjian di bidang kebendaan, khususnya untuk benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu yang diikuti dengan pendaftaran atau balik nama dari perbuatan hukum berdasarkan akta tersebut pada register umum dengan penyerahan hak kebendaan. Peralihan yang berkaitan dengan benda bergerak bertubuh atau berwujud tidak memerlukan akta, tetapi cukup dengan penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan unuk adanya perjanjian tersebut.⁸

Perjanjian kebendaan bersifat riil dan formil. Perjanjian riil adalah yang mensyaratkan tidak hanya kata sepakat, tetapi juga sekaligus penyerahan objek perjanjian atau bendanya dimana penyerahan benda bukanlah prestasi, melainkan unsur tidak terpisahkan dari perjanjian riil. Pada umumnya perjanjian terbentuk secara konsesuil bukan formil. Namun, Undang-undang memberikan suatu perkecualian dengan menentukan selain adanya kata sepakat, juga dibutuhkan formalitas tertentu bagi pembentukan beberapa jenis perjanjian tertentu.

Dokumen hukum sebagai dasar perbuatan hukum dan pendaftaran hak atas tanah dalam perjanjian kebendaan dilakukan dengan peralihan hak atas tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Peralihan hak terdiri dari jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, warisan, lelang, pemberian Hak Pakai, pemberian Hak Guna Bangunan, dan pemberian Hak Tanggungan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri dari perubahan mengenai haknya, perubahan mengenai subjeknya dan perubahan mengenai tanahnya. Pembuktian hak dalam peralihan hak atas tanah dijelaskan dalam pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah baru dibuktikan dengan:⁹

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah tengara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- c. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- d. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.
- e. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan aka Pemberian Hak Tanggungan.

⁸ Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Hlm 18-19.

⁹ *Ibid*, Pasal 23.

Untuk keperluan pendaftaran tanah, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupate/Kota setempat dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak, dan hak-hak lain yang membebaninya.¹⁰ Permohonan untuk mendaftarkan hak lama disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan yaitu:¹¹

1. *Grosse* akta hak *eigendom* yaitu diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (stb. 1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
2. *Grosse* akta hak *eigendom* yaitu diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (stb. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
3. Surat tanda milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
4. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 19569, atau
5. Surat Keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
6. Petuk Pajak Bumi/ Landrente, girik, pipil, kekitir, dan *verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, atau
7. Akta Pindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
8. Akta Pindahan hak yang dibuat dengan akta PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
9. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
10. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
11. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
12. Surat Keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
13. Lain-lain bentuk pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI, dan VII Ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat

¹⁰ *Ibid*, Pasal 21 dan 25.

¹¹ Indonesia, Menteri Agraria, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997*, Pasal 76 ayat (1), (2), dan (3).

dipercaya sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak memiliki hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua. Permohonan tersebut harus disertai dengan:¹²

1. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa pemohon menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan permohonan dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 (dua puluh) tahun atau lebih;
 - b. Bahwa penguasaan tanah itu dilakukan dengan itikad baik;
 - c. Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat/kelurahan yang bersangkutan; atau
 - d. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - e. Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena keterangan palsu.
2. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan diatas.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.¹³ Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harga belum dibayar.¹⁴

Jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian mengenai suatu benda yang harus diserahkan oleh satu pihak kepada pihak lain, hak atas kebendaan tersebut baru tercipta apabila benda tersebut sudah diserahkan. Dalam Pasal 37 ayat (1) menentukan bahwa, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penyerahan benda dituangkan dalam akta PPAT merupakan dasar perbuatan hukum dalam jual beli hak atas tanah dan pendaftaran tanah.

Dengan diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, hanya ada satu macam hukum tanah yang berlaku serentak di

¹² *Ibid.*

¹³ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1457.

¹⁴ *Ibid*, Pasal 1458.

seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana perwujudan wawasan nusantara di bidang hukum tanah dan selanjutnya hanya ada satu perangkat hak-hak perorangan atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 53 UUPA, pasal 20 sampai 51 jo. Pasal 57 UUPA.. Sejak saat itu terjadi unifikasi di bidang hukum tanah, antara lain unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum berdasarkan Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat dengan cara merubah atau dikonversi menjadi salah satu hak-hak perorangan atas tanah menurut UUPA. Terhitung sejak tanggal tersebut tidak berlaku lagi Lembaga-lembaga atau hak-hak atas tanah yang diatur oleh Hukum Tanah Barat maupun Hukum Tanah Adat.

Konversi hak milik adat harus diikuti pula dengan pendaftaran tanah sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sedangkan peraturan yang mengatur masalah konversi dan pendaftarannya diatur dalam pasal 15 sampai 18 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 26/Dda/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah. Semua ketentuan tersebut telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kasus ini dasar yang perbuatan hukum digunakan oleh Tergugat I terhadap pembuatan Akta Penyerahan Tanah adalah surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Lurah. Tergugat I menjual tanah miliknya yang belum bersertifikat kepada Tergugat II dengan dasar surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan tanah. Proses jual beli tersebut ditindak lanjuti dengan pembuatan akta PPAT dihadapan Turut Tergugat II yaitu Akta Penyerahan Hak No. 05 Tanggal 30 Juli 2015.

Surat keterangan tanah adalah salah satu jenis surat tanah untuk menerangkan status riwayat tanah yang ditunjuk untuk dilakukan penelitian berdasarkan data fisik dan yuridisnya. Surat keterangan tanah digunakan untuk membuktikan seseorang dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah.¹⁵ Surat keterangan tanah digunakan untuk mendukung bukti hak lama dalam hal ini tanah adat dikarenakan bukti hak tidak lengkap dengan berlandaskan keterangan Kepala Desa/Lurah yang diambil dari *Letter C*.

Setiap perbuatan yang dimaksudkan memindahkan Hak Milik atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁶ Dalam hal jual beli tanah, dengan peralihan hak menggunakan sertifikat tanah yang akan dibeli merupakan tanah yang belum bersertifikat, maka sebelum melakukan proses jual beli tanah haruslah mengecek kepastian kepemilikan hak tersebut. Setelah pengecekan maka akta jual beli akan dibuatkan oleh PPAT.

Surat keterangan tanah yang digunakan sebagai bukti permulaan atau bukti hak merupakan tanah bekas hak adat dimana pihak yang berwenang menentukan tanah bekas hak milik adat adalah Kepala Desa/Lurah dengan melihat *Letter C* yang dimilikinya. Jika tidak dapat dibuktikan dengan keterangan berdasarkan *Letter C* maka tidak dapat dikatakan bahwa tanah tersebut merupakan tanah adat. Surat keterangan tanah dipergunakan untuk tanah yang tidak lagi mempunyai bukti kepemilikan atas tanah

¹⁵ Rumah.com “Cara Mudah Membuat SKPT dan Biayanya” <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-mudah-membuat-skpt-dan-biayanya-15408>, diakses 30 Agustus 2019.

¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, pasal 19 *Juncto* Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 37 ayat (1).

sebagai pernyataan sporadik. Sporadik adalah surat pernyataan fisik tanah, dimana surat tersebut nantinya tidak lanjut untuk memastikan kebenaran isi surat tersebut oleh panitia adjudikasi.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak memiliki hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua. Permohonan tersebut harus disertai dengan:¹⁷

1. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa pemohon menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan permohonan dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 (dua puluh) tahun atau lebih;
 - b. Bahwa penguasaan tanah itu dilakukan dengan itikad baik; Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat/kelurahan yang bersangkutan; atau Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa; Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena keterangan palsu.
2. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan diatas.

Kepala Desa/Kelurahan memiliki kewenangan untuk membuat surat mengenai bidang tanah yang belum terdaftar. Dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2), disebutkan bahwa:¹⁸

1. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat; dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan

¹⁷ Indonesia, Menteri Agraria, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997*, Pasal 76 ayat (2) dan (3).

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan (2).

Republik Indonesia.¹⁹ Pemerintah Desa adalah kepala Desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa.²⁰ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Lurah adalah kepala pemerintahan tingkat terendah atau kepala desa yang merupakan kepala atau pimpinan suatu bagian pekerjaan.²¹ Lurah merupakan pimpinan dari kelurahan sebagai Perangkat Daerah Kabupaten atau Kota. Seorang Lurah berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Camat.

Peralihan hak antara Tergugat I kepada Tergugat II secara hukum adat telah memenuhi prosedur jual beli. Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu dengan memenuhi syarat terang, tunai dan rill. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, tunai artinya di bayarkan secara tunai, dan rill artinya jual beli dilakukan secara nyata. Namun jual beli tersebut tidak sesuai prosedur jual beli berdasarkan bukti hak yang dapat dijadikan dasar perbuatan hukum dalam perjanjian kebendaan. Keseluruhan yang terdapat dalam bentuk dokumen hukum yang dapat dijadikan dasar perbuatan hukum dan peralihan hak atas tanah tidak dapat menggunakan surat keterangan tanah karena tidak dapat dijadikan dasar perbuatan hukum.

Turut Tergugat I berdasarkan surat keterangan No. 471.1/103.05/Pem/2017 secara tegas menyatakan tidak pernah mengeluarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) No. 03/M.PT/II/98. Hal mana Tergugat I selalu berdalih dalam mengklaim objek sengketa berdasarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) No. 03/M.PT/II/98. Padahal faktanya surat tersebut tidak pernah dikeluarkan oleh Turut Tergugat I.

Surat keterangan tanah merupakan bukti tanah bekas hak milik adat. Surat keterangan tersebut dibuktikan oleh Kepala Adat atau dalam hal ini Kepala Desa/Lurah yang memiliki wewenang untuk menentukan status tanah bekas hak milik adat tersebut dengan merujuk pada *Letter C*. Berdasarkan surat keterangan No. 471.1/103.05/Pem/2017 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I dimana menjelaskan bahwa, selama menjabat sebagai lurah tidak pernah mengeluarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) No. 03/M.PT/II/98. Peralihan hak antara Tergugat I dan Tergugat II yang menggunakan surat keterangan tanah tersebut tentu dipertanyakan status tanahnya. Yang menentukan status tanah adalah Lurah, namun jika Lurah telah secara tegas menyatakan tidak pernah menerbitkan surat keterangan tanah maka dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut tidak berstatus tanah bekas hak adat.

Fakta hukum lain yang terdapat dalam kasus ini adalah tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II sebenarnya bukan milik Tergugat I, melainkan milik Para Penggugat. Dimana Para Penggugat telah memiliki sertifikat atas objek tanah sengketa sejak tahun 1999. Peralihan hak atas tanah antara Tergugat I dan Tergugat II barulah dilakukan pada tahun 2015. Jika melihat fakta hukum dalam persidangan, maka jelas bahwa objek tanah sengketa bukanlah tanah hak lama atau tanah hak adat.

¹⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 47 Tahun 2015 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, Pasal 1 ayat (2).

²⁰ *Ibid*, Pasal 1 ayat (3).

²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Lurah”, <https://kbbi.web.id/lurah>, Diakses 9 September 2019.

Surat keterangan tanah hanya memiliki kedudukan dan kekuatan dalam melakukan perbuatan hukum untuk proses pendaftaran hak dalam hal dokumen tanah tidak lengkap. Surat keterangan tanah tersebut merupakan keterangan dari Lurah berdasarkan *Letter C* yang dimilikinya untuk menjelaskan status dan kepemilikan tanah. Namun jika surat keterangan tanah tersebut digunakan untuk peralihan hak maka surat keterangan tanah tersebut tidak dapat dijadikan dasar perbuatan hukum.

Surat keterangan tanah yang digunakan untuk peralihan hak dapat dijadikan perbuatan hukum hanya sebagai dokumen tambahan. Surat keterangan tanah termasuk kedalam pernyataan sporadik. Dimana dalam pendaftaran tanah dengan menggunakan surat keterangan tanah tersebut Kepala Badan Pertanahan dapat langsung menerima untuk proses pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Petanahan dibantu oleh Panitia Adjudikasi. Beberapa anggota dari Panitia Adjudikasi tersebut adalah Kepala Desa/Lurah yang bersangkutan dan atau seorang Pamomg Desa/Kelurahan yang ditunjuk. Perihal dokumen lengkap ataupun tidak lengkap Kepala Desa/Lurah tetap masuk dalam Panitia Adjudikasi untuk menentukan status atas suatu tanah tertentu.²²

Surat keterangan tanah dalam objek sengketa tanah ini tidak termasuk dalam kategori surat keterangan tanah dalam arti sebenarnya. Dalam Pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah sangat jelas membedakan antara bukti hak-hak baru dan juga bukti hak-hak lama. Kedua hak tersebut memiliki dokumen hukum yang berbeda yang tidak dapat dicampur atau ditukar. Surat keterangan tanah merupakan dokumen hak lama yang diperoleh dari keterangan Lurah berdasarkan *letter c*. Namun, Tergugat I melakukan peralihan tanah hak baru dengan menggunakan dokumen hak lama yang tidak berdasarkan keterangan Lurah setempat. Syarat materil sahnya jual beli tidak terpenuhi, karena bukan orang yang berhak untuk menjual tanah tersebut dan bukan termasuk kategori hak atas tanah yang dapat dijual.

Dalam kaitannya pada Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan syarat formil dari prosedur sebelum pembuatan akta PPAT, yang apabila dilanggar oleh PPAT, maka akta PPAT itu hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sepanjang para pihak menandatangani, dan degradasi kekuatan bukti akta PPAT tersebut menjadi akta dibawah tangan sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palu No. 94/Pdt.G/2018/PN Palu tertanggal 10 Juni 2019 dimana Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, Surat Keterangan Tanah sebagai bukti hak dalam jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Palu disini adalah tepat bahwa telah salah menerapkan hukum pembuktian, Surat keterangan tanah bukanlah dokumen hukum yang termasuk dalam perjanjian kebendaan sebagai dasar perbuatan hukum peralihan hak ataupun dasar hukum pendaftaran tanah sehingga Surat

²² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, pasal 8 ayat (2).

keterangan tanah tidak memiliki kedudukan dan kekuatan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya surat keterangan tanah tidak sah dan batal demi hukum.

3. Analisis terhadap Implikasi Hukum Terhadap Perbuatan Hukum Yang Didasarkan Pada Surat Keterangan Tanag Dengan Objek Hak Atas Tanah Dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya.

Dalam era reformasi, keberhasilan penyelenggaraan pemerintahan salah satunya diukur dari penyelenggaraan pelayanan yang baik oleh instansi atau unit pemberian layanan. Terlebih lagi pelayanan dibidang pertanahan, karena tanah mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat sentral dan bersifat strategis di dalam espek ekonomi dan aspek sosial. Disamping itu, tanah berperan sebagai tempat bermukim/perumahan, tempat untuk melakukan kegiatan usaha, seperti pertokoan/perkantoran, pertamanan, perindustrian, pergudangan, dan lainnya.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.²³ Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), yang kemudian ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kasus ini dasar yang digunakan oleh Tergugat I terhadap pembuatan Akta Penyerahan Tanah adalah surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Lurah. Tergugat I menjual tanah miliknya yang belum bersertifikat kepada Tergugat II dengan dasar surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan tanah. Proses jual beli tersebut ditindak lanjuti dengan pembuatan akta PPAT dihadapan Turut Tergugat II yaitu Akta Penyerahan Hak No. 05 Tanggal 30 Juli 2015.

Perbuatan hukum yang dilakukan tidak berdasarkan peraturan yang berlaku maka produk hukum tersebut adalah cacat hukum. Bentuk objek peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur berdasarkan jenis atau bentuk tanah tersebut. Setiap bentuk memiliki syarat sahnya untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Adanya inkonsistensi dalam peraturan dan pelaksannya menimbulkan permasalahan yang panjang. Yang menimbulkan ketidak pastian hukum dengan membuat surat keterangan tanag dengan isi yang bukan semestinya (tidak benar).

Tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II sebenarnya bukan milik Tergugat I, melainkan milik Para Penggugat. Dimana Para Penggugat telah memiliki sertifikat atas objek tanah sengketa sejak tahun 1999. Dalam konsep hukum adat, dimana menggunakan sistem *rechtsverwerking*. Dalam sistem *rechtsverwerking* menjelaskan bahwa seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Sehingga perlu ditelusuri

²³ Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Pasal 19 ayat (1).

apakah tanah yang menjadi objek sengketa tersebut merupakan tanah yang masuk kedalam kategori tanah terlantar atau tidak.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan system publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.²⁴

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Para penggugat adalah pihak yang memilik sertifikat atas tanah objek sengketa. Sehingga jelas Para Penggugat memiliki kekuatan hukum yang dilindungi oleh Peraturan Perundang-undangan. Sertifikat telah diterbitkan sejak tahun 1999, dan barulah tahun 2015 dilakukan peralihan hak oleh Tergugat I dengan menggunakan SKT sebagai dasar hak. Berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tergugat I telah hilang kesempatan untuk menuntut Para Penggugat atas tanah seandainya miliknya. 16 tahun telah berlalu sejak diterbitkan sertifikat. Namun hukum adat masih berlaku, dimana yang harus diperhatikan adalah kemanfaatan tanah tersebut apakah tanah tersebut ditelantarkan oleh Para Penggugat atau oleh Tergugat I.²⁵

Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 32 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum. Pada akhirnya perbuatan hukum yang didasari dari kecurangan dengan melakukan pemalsuan dokumen-dokumen dapat dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan.

Sampai pada saat objek tanah dalam sengketa ini digugat, tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II dengan dasar peralihan hak yang dibuat dihadapan dan oleh PPAT Turut Tergugat II. Penguasaan objek sengketa tersebut berdasarkan Akta Penyerahan Hak dilakukan pada tahun 2015 sampai tahun 2018. Oleh Para Penggugat telah melakukan upaya peneguran melalui surat teguran kepada Tergugat II namun tidak

²⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, penjelasan Pasal 32 ayat (1).

²⁵ *Ibid.*

ada tanggapan oleh Tergugat II. Tanah milik Para Penggugat tersebut akan membangun perumahan diatas objek sengketa. Dan juga telah melakukan usaha perusakan pagar yang didirikan oleh Tergugat II diatas objek sengketa. Tanah tersebut memang belum dimanfaatkan penggunaannya, tetapi tanah tersebut tidak diterlantarkan oleh Para Penggugat.

Pembersihan lahan objek sengketa tersebut dilakukan sejak tahun 1996, dan dilakukan jual beli dengan dikeluarkan Akta oleh PPAT Jhonny Soriton, S.H. pada tahun 1997. Sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2000 penerbitan sertifikat tidak ada yang menegur atau complain bahwa tanah tersebut milik orang lain. Dari keterangan saksi dalam persidangan tersebut menguatkan dalil Para Penggugat bahwa tanah objek sengketa tersebut milik para penggugat.

Dalam pertimbangan hukum, Majelis Hakim menilai surat keterangan tanah milik Tergugat I tersebut hanyalah bersifat keterangan semata dan juga sepihak. Surat keterangan tanah tersebut tidak membuktikan kepemilikan bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan alat-alat bukti dalam persidangan yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan dalil bantahannya sehingga Majelis Hakim sampai pada kesimpulan bahwa objek sengketa adalah milik Para Penggugat.

Impilkasi hukum terhadap perbuatan hukum yang didasarkan pada surat keterangan tanah dengan membuat Akta penyerahan hak oleh PPAT tersebut adalah batal demi hukum. Atas perbuatan hukum peralihan hak yang oleh Majelis Hakim dan juga berdasarkan putusan No 94 Pengadilan Negeri Pali dinyatakan milik Para Penggugat, Para Penggugat mengalami kerugian atas peralihan dan penguasaan objek sengketa. Kerugian yang dialami Para Penggugat atas objek sengketa tersebut adalah kerugian material dan juga immaterial. Para penggugat tidak dapat memperoleh nilai manfaat atas tanah objek sengketa. Para penggugat mengalami kerugian dimana Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek sengketa sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2018 atau sekitar 3 (tiga) tahun lamanya. Pengurusan biaya penyelesaian sengketa atas objek tanah tersebut yang juga memakan banyak biaya. Sehingga Para Penggugat sangat mengalami kerugian atas objek tanahnya yang menjadi objek sengketa.

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 wajib dilakukan dengan dicantumkan dalam Akta PPAT. Peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

PPAT hanya mengkonstartir kehendak para pihak maka akta tersebut adalah final sebab tujuan pembuatan akta semata-mata bukti atas suatu transaksi, namun demikian PPAT mempunyai kewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan rangkaian proses pendaftaran tanah. Adapun substansi dari akta PPAT adalah sebagai bukti untuk menjamin kebenaran suatu transaksi, akan tetapi dengan telah selesainya akta tersebut, tidak menjamin sepenuhnya terselenggaranya proses pencatatan suatu transaksi yaitu antara peralihan hak atau balik nama secara keseluruhan.

Dalam kaitannya pada Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 ayat (1) Peraturan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT dalam membuat akta diwajibkan untuk memenuhi syarat formil prosedur sebelum pembuatan akta PPAT. Pengecekan kesesuaian sebelum pembuatan akta merupakan syarat formil yang mewajibkan PPAT mengecek keseluruhan.

PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindak lanjuti dalam akta autentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga jika PPAT mengetahui bahwa peralihan hak atau dengan kata lain jual beli atas tanah tidak sesuai dengan syarat jual beli tanah yaitu syarat materil dan syarat formil dan juga tidak sesuai dengan Peraturan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 maka PPAT tersebut memiliki wewenang dan juga wajib menolak untuk dibuatkan akta. Namun jika tetap dibuatkan akta baik setelah mengetahui atau tidak memenuhi syarat formil pengecekan dokumen maka perbuatan PPAT tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Adanya kewajiban bagi PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan setempat umumnya dikenal dengan sebutan *checking*. Kewajiban ini merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap. Tujuan dari adanya kewajiban ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT.²⁶

PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terkait letak pasti obyek transaksi setelah disesuaikan antara data fisik dan data yuridisnya. Selanjutnya dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.²⁷

PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai peralihan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data mengenai kesesuaian sertifikat atau dokumen-dokumen bukti hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat. Sehingga jika terdapat ketidak sesuai dalam dokumen-dokumen tersebut dalam pembuatan Akta peralihan hak oleh PPAT, berdasarkan pasal 39 ayat (1) huruf (b) PP No. 24 Tahun 1997, PPAT dapat menolak untuk mebuat akta jika mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan.²⁸

²⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Hendry Dwicahyo Wanda, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”, Hlm. 478.

²⁷ Kementrian, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 54 ayat (1).

²⁸*Ibid*, Pasal 39 ayat (1) huruf b.

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1), atau yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2);
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

PPAT juga wajib memastikan Syarat materil sahnya jual beli dimana pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, yaitu:²⁹

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya. Orang yang berhak menjual tanahnya adalah pemegang hak atas tanah yang menurut hukum berhak untuk menjualnya, yang biasanya disebut pemilik.
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.
3. Menurut hukum, tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa.

Ketentuan tersebut diatas merupakan implementasi dari bentuk prinsip kehati-hatian guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penghadap mengenai obyek yang akan ditransaksikan, khususnya mengenai keaslian alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Syarat formil yang apabila dilanggar oleh PPAT, maka akta PPAT itu hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sepanjang para pihak menandatangani, dan degradasi kekuatan bukti akta PPAT tersebut menjadi akta dibawah tangan sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sepanjang berubahnya atau terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan tidak menimbulkan kerugian, maka PPAT bersangkutan tidak dapat dimintakan tanggung jawab hukumnya melalui Pasal 1365 KUHPerdato. Namun apabila karena degradasi kekuatan bukti menjadi akta dibawah tangan tersebut menimbulkan kerugian, sehingga salah satu pihak mendapatkan kerugian maka PPAT bersangkutan dapat digugat dengan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdato.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdato, yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:³⁰

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian.

²⁹ Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat", *Jurnal Lex Librum*, Vol. Iv, No. 2, (Juni, 2018), Hlm. 684-685.

³⁰ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1365.

Pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Hukum dalam perbuatan melawan hukum menggariskan hak-hak dan kewajiban-kewajiban saat seseorang melakukan perbuatan baik kesalahan atau kelalaian atau melukai orang lain dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain. Perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar kaidah hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan dalam masyarakat.³¹

PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi. Akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang-hati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subjektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak.³²

Kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian, berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT tersebut juga dikenakan sanksi administratif.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Pertanggung jawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan sanksi administratif.

Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan

³¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet. 2, (Bandung: PT Refika Aditama, 2009), Hlm. 119.

³² Dhea Tri Febrina, Ahars Sulaiman, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)" Hlm. 135-136.

tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT.³³ Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.³⁴ Organisasi PPAT dalam hal ini Kode Etik Profesi, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:³⁵

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.³⁶ Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palu No. 94/Pdt.G/2018/PM Pal tertanggal 10 Juni 2019 dimana menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan Akta Penyerahan Hak yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjual objek sengketa kepada Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum, Menyatakan tindakan Tergugat II yang menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas objek sengketa tidak mengikat terhadap objek sengketa.

Jadi, pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Palu disini menurut penulis adalah tepat bahwa implikasi hukum terhadap perbuatan hukum yang didasari oleh surat keterangan tanah dengan dibuatnya Akta Penyerahan Hak adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sehingga membuat Tergugat II sebagai pembeli dan yang menguasai objek sengketa sebagai perbuatan melawan hukum. PPAT yang mengeluarkan produk akta otentik yang telah dinyatakan melakukan perbuatan hukum bertanggung jawab secara perdata dan administratif. Secara perdata PPAT bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dan sanksi administratif PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

C. Penutup

1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

³³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, Pasal 10.

³⁴ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* Perka BPN No. 1 Tahun 2006, Pasal 65.

³⁵ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Pasal 6 ayat (1).

³⁶ Dhea Tri Febrina, Ahars Sulaiman, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)" Hlm. 135-136.

- a. Bentuk dan substansi dokumen hukum yang termasuk dalam perjanjian kebendaan dan menjadi dasar perbuatan hukum dan pendaftaran hak atas tanah dijelaskan dalam penjelasan serta kedudukan dan kekuatan hukum SKT pada Putusan Pengadilan Palu No. 94/Pdt.G/2018/PM Pal, menurut penulis adalah tidak sah dan menjadi akta dibawah tangan sehingga tidak memiliki kedudukan dan kekuatan hukum karena tidak terpenuhinya bentuk dan substansi dokumen hukum dalam perjanjian kebendaan yang menjadi dasar perbuatan hukum dan pendaftaran tanah. Dokumen hukum tersebut dijelaskan dalam penjelasan pasal 23 dan penjelasan pasal 24 ayat (1) (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Surat keterangan tanah hanya bias dijadikan dasar perbuatan hokum untuk pendaftaran tanah tetapi tidak dapat dijadikan dasar perbuatan hukum untuk peralihan hak.
- b. Implikasi hukum terhadap perbuatan hukum yang didasarkan pada SKT dengan objek hak atas tanah pada Putusan Pengadilan Palu No. 94/Pdt.G/2018/PM Pal, menurut penulis adalah implikasi hukum atas peralihan hak dengan menggunakan surat keterangan tanah adalah kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh Para penggugat, atas penerbitan akta penyerahan hak yang tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai peralihan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Sehingga jika terdapat ketidak sesuai dalam dokumen-dokumen tersebut PPAT dapat menolak untuk membuat Akta peralihan hak. Sebagai orang yang membuat dan menerbitkan akta tersebut Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan dari akta yang dibuatnya. PPAT yang mengeluarkan produk akta otentik yang telah dinyatakan melakukan perbuatan hukum bertanggung jawab secara perdata dan administratif. Secara perdata PPAT bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dan sanksi adminitratif PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

2. Saran

Dalam usaha menyediakan data yang benar, perlu ditingkatkan penguasaan ketentuan peraturan dari pejabat pelaksana kegiatan pendaftaran. Pejabat pelaksana kegiatan pendaftaran baik dari Kantor pertanahan dan PPAT sebagai pejabat umum pembuat akta tanah harus lebih teliti, cermat, hati-hati, dan tidak boleh ceroboh. Kemampuan meneliti dan memeriksa sangat diperlukan sebelum terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Peningkatan kinerja para pelaksana kegiatan pendaftaran tanah sangat diperlukan sehingga pemilik sertifikat akan merasa aman dalam perlindungan hukum dan kepastian haknya dalam menguasai tanahnya.

Daftar Pustaka

A. Peraturan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. tjitrosudibio Jakarta: Pradnya Paramita, 1992.

Indonesia , *Undang-undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

—————, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, Tahun 1997, TLN No. 3696.

—————, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 47 Tahun 2015 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*.

—————, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perka BPN No. 1 Tahun 2006*

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengubahan Ke-li Hasil Penyesuaian dengan Perubahan Anggaran Dasar Keputusan Kongres IV IPPAT di Surabaya tanggal 31 Agustus-1 September 2017*.

B. Buku

Adjie Habib, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika, 2009).

Budiono Herlien, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011).

C. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

Febrina, Dhea Tri, Ahars Sulaiman, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Ppat”, *Petita*, Vol. 1 No. (Juni, 2019), Hlm. 123-156.

Murni, Christiana Sri, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, *Jurnal Lex Librum*, Vol. Iv, No. 2, (Juni, 2018), Hl. 680-692.

Soeikromo Deasy, “Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KuhPerdata”, Vol.I No.3, (Manado: Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2013), Hlm. 89-97.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, Hendry Dwicahyo Wanda, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* No. 3 Vol. 24 (Juli 2017), Hlm. 467.487.

D.Harian/Internet

Rumah.com “Cara Mudah Membuat SKPT dan Biayanya” <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-mudah-membuat-skpt-dan-biayanya-15408>, diakses 30 Agustus 2019.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Lurah”, <https://kbbi.web.id/lurah>, Diakses 9 September 2019.