

TESIS

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM BALIK NAMA
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH**

**(ONRECHTMATIGE DAAD ACTIONS BEHIND THE NAME OF
LAND RIGHTS CERTIFICATES)**

Disusun dan diajukan oleh

DWI LAKSA MARABINTANG

NIM. B022182025



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2022

HALAMAN JUDUL

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM BALIK NAMA
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

DWI LAKSA MARABINTANG
NIM. B022182025

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

TESIS

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM BALIK NAMA
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH**

Disusun dan diajukan oleh

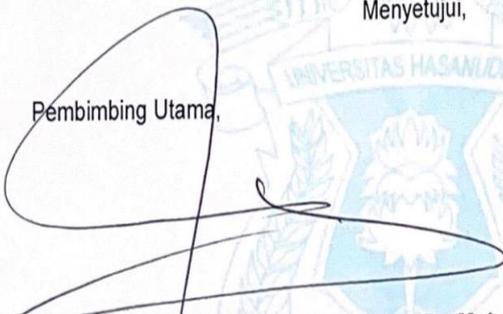
**DWI LAKSA MARABINTANG
B022182025**

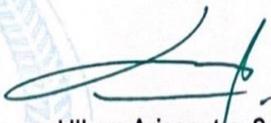
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Pada Tanggal 08 Desember 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,


Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide., S.H., M.Hum
NIP. 19620711 198073 1 001


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn
NIP. 19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641231 199002 2 001



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.AP
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Laksa Marabintang

Nim : B022182025

Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa penulisan Tesis yang berjudul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH”**, adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 08 Desember 2022
Yang Menyatakan



DWI LAKSA MARABINTANG

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah Subhanahu Wa Ta'ala, Tuhan semesta alam atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia yang tak terhingga sehingga tesis yang berjudul **Perbuatan Melawan Hukum Dalam Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah** ini dapat penulis selesaikan sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.

Ucapan terima kasih yang tiada terhingga penulis haturkan kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan penulis pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Kepada kedua orang tua penulis Ayahanda tercinta **H. Kemal Udin** dan Ibunda tercinta **Hj. Sahariah** atas segala pengorbanan, kasih sayang dan senantiasa mendoakan serta memberikan dukungan yang tidak terhingga kepada penulis.

Dengan segala hormat dan kerendahan hati, penulis juga mengucapkan terima kasih banyak kepada **Ibu Prof. Dr. Andi Suriyaman Mustari Pide S.H.,M.Hum** selaku Pembimbing Utama dan **Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra S.H.,M.Kn** selaku Pembimbing

Pendamping yang saya hormati dan banggakan, yang dengan tulus memberikan bimbingan dan arahan dari awal penyusunan tesis sehingga bisa terselesaikan.

Selanjutnya pada kesempatan ini juga, izinkan penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. beserta jajarannya; Prof. Drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., ph.D., Sp.BM(K). selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Infrastruktur, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan.
2. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., MAP. beserta jajarannya; Dr. MAskun, S.H., LL.M. selaku wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Alumni, dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi.

3. Kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. beserta jajarannya;
4. Kepada Dewan Penguji yang telah memberi saran dan masukan yang sangat berharga dan bermanfaat dalam penyusunan tesis ini, Bapak Prof. Dr.Ir Abrar Saleng, S.H., M.H., Bapak Dr.Kahar Lahae, S.H., M.Hum., dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
5. Kepada Guru Besar dan seluruh dosen pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah berjasa dengan tulus dan ikhlas memberikan bimbingan ilmu pengetahuan yang sangat berharga selama mengikuti pendidikan.
6. Kepada seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa memberikan bantuan dalam pengurusan berkas-berkas selama perkuliahan.
7. Kepada Saudara-saudara penulis Isri Murti, Mulya Yusuf, Miliyarti, Dinar Wulan, serta ipar-ipar dan keponakan-keponakan penulis yang penulis sayangi, terima kasih atas segala doa dan dukungan serta motivasi yang selama ini diberikan kepada penulis.
8. Kepada yang tercinta Ahmad Rivandy terima kasih telah memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis.
9. Kepada Ibu pengacara sekaligus dosen pembimbing penulis Dr. Miftahul Jannah, S.H.,M.H, terima kasih telah setia mendengar keluh kesah serta memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis.

10. Kepada seluruh teman-teman seperjuangan Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2018/2, terima kasih atas kebersamaannya selama ini.

Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih atas waktu, arahan dan masukan yang sangat berharga. Semoga segala amal dan budi baik serta kerja sama dari semua pihak mendapat balasan dari Allah Subhanahu Wa Ta'ala.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai jariah. Amin Allahumma Aamiin. Terima Kasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 08 Desember 2022

Penulis

DWI LAKSA MARABINTANG

ABSTRAK

DWI LAKSA MARABINTANG, Perbuatan Melawan Hukum Dalam Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah (dibimbing oleh Suryaman Mustari Pide dan Muhammad Ilham Arisaputra).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) Untuk mengetahui tanggung jawab kantor pertanahan terhadap balik nama pada sertipikat hak atas tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan (2) Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat hak atas tanah sebelumnya yang sudah dijadikan objek hak tanggungan tanggungan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Sumber bahan hukum adalah data primer, data sekunder dan data tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan metode studi kepustakaan (*Library research*), selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan (1) Bentuk tanggung jawab Kantor Pertanahan Jakarta Selatan adalah dengan pertanggungjawaban institusional dan administratif. Tanggung jawab kantor pertanahan yaitu dengan melakukan pembatalan sertipikat atas dasar permohonan pihak yang berhak karena adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan melakukan langkah awal dengan memblokir sertipikat tersebut selama 30 (tiga puluh) hari sebagai bentuk pertanggungjawaban administratif terhadap pihak yang dirugikan. (2) Perlindungan Hukum terhadap pemilik sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan adalah dengan atas dasar putusan tersebut pihak BPN kemudian melakukan pemblokiran atas sertipikat hak atas tanah tersebut dengan didasarkan data fisik dan data yuridis yang dimiliki oleh pemohon, kemudian Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan mencatatkan setiap upaya hukum yang ditempuh pemohon pada buku tanah sertipikat yang dimaksud dan melakukan gelar lapangan untuk meninjau lokasi objek sengketa untuk kemudian hasilnya akan diserahkan kepada Kantor Wilayah BPN Jakarta Selatan untuk mengeluarkan Surat Keterangan Pembatalan Sertipikat kemudian sertipikat tersebut akan dicoret peralihannya dan dikembalikan kepada pemilik aslinya.

Kata kunci: Hak Atas Tanah, Perbuatan Melawan Hukum, Sertipikat

ABSTRACT

DWI LAKSA MARABINTANG, Onrechtmatige daad Actions Behind the Name of Land Rights Certificates (supervised by Suryaman Mustari Pide dan Muhammad Ilham Arisaputra)

This study aims to (1) find out the responsibility of the land office for the transfer of names to land rights certificates which contain elements of unlawful acts and (2) to find out the legal protection of the previous owners of land rights certificates who have become objects of mortgage rights.

This type of research is normative legal research. Sources of legal materials are primary data, secondary data and tertiary data. The technique of collecting legal materials is carried out using library research methods, then analyzed qualitatively and presented prescriptively.

The results show (1) The form of responsibility of the South Jakarta Land Office is institutional and administrative accountability. The responsibility of the land office is to cancel the certificate on the basis of the request of the entitled party due to a court decision stating that the certificate has no binding legal force and take the first step by blocking the certificate for 30 (thirty) days as a form of administrative responsibility towards aggrieved party. (2) Legal protection for the owner of the certificate by the Land Office of the City of South Jakarta is entitled to get his rights back on the basis of a court decision which states that the buyer has committed a criminal act of falsifying documents which causes an unlawful act and administrative records, on the basis of the decision the BPN then commits the blocking of the land rights certificate based on physical data and juridical data owned by the applicant, then the South Jakarta City Land Office records every legal action taken by the applicant in the land book of the certificate in question and conducts field titles to review the location of the object of dispute for later The results will be submitted to the South Jakarta BPN Regional Office to issue a Certificate of Cancellation Certificate then the certificate will be crossed out and returned to the original owner.

Keywords: Land Rights, Onrechtmatige Daad, Certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Orisinalitas Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	14
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	14
2. Tugas Pokok dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	15
3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	18
4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	19
B. Hak – Hak Atas Tanah	20

C. Peralihan Hak Atas Tanah	24
D. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	26
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah	26
2. Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	29
3. Sertifikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum	30
4. Perubahan Data Fisik dan Data Yuridis Pada Sertifikat Hak Atas Tanah	31
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	32
1. Pengertian Hak Tanggungan	32
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	34
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	35
4. Pembebanan Hak Tanggungan, serta Hapusnya Hak Tanggung.....	36
F. Landasan Teori	38
1. Teori Pertanggungjawaban Hukum.....	38
2. Teori Perlindungan Hukum	42
G. Kerangka Pikir.....	44
Bagan Kerangka Pikir	46
H. Definisi Operasional	47
BAB III METODE PENELITIAN.....	50
A. Tipe Penelitian	50
B. Pendekatan Penelitian	50
C. Sumber Bahan Hukum.....	51

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	53
E. Analisis Bahan Hukum	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
A. Bentuk Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Terhadap Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah melalui Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang Mengandung Unsur Pidana.....	55
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Sebelumnya yang sudah dijadikan Objek Hak Tanggungan.....	87
BAB V PENUTUP.....	111
A. Kesimpulan	111
B. Saran.....	112

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan karena merupakan sebagian besar dari kehidupan manusia.¹ Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu di zaman modern seperti sekarang, tanah tidak lagi sekedar tempat mendirikan rumah dan bercocok tanam atau berburu seperti yang dilakoni manusia zaman pra sejarah, tetapi tanah sudah menjadi komoditi yang senantiasa dicari oleh manusia.²

Sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, maka dijadikanlah sebagai dasar politik hukum agraria garis besar kebijaksanaan yang dianut oleh negara dalam memelihara, mengawetkan, memperuntukkan, mengusahakan, mengambil, manfaat, mengurus dan membagi tanah dan sumber alam lainnya termasuk hasilnya untuk kepentingan kesejahteraan rakyat dan negara, yang bagi negara

¹ Muhammad Ilham Ari Saputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 55.

² *Ibid*, hal. 57.

Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.³

Secara lebih lanjut, maka diaturlah mekanisme pemenuhan untuk tujuan tersebut ke dalam berbagai perundang-undangan, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang merupakan implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Nilai ekonomi tanah yang sangat tinggi, maka setiap orang berupaya untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang diduduki/ ditempatinya. Oleh karena itu, sebagai jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan atas tanah para pemilik tanah melakukan pengurusan pendaftaran tanah.⁴ Pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa:

³ Achmad Sodiki dan Yanis Maladi, *Politik Hukum Agraria*. Mahkota Kata, Yogyakarta, 2009, hal. 132.

⁴ J. Andy Hartono, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cetakan 1, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, hal. 35.

Pendaftaran adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Selain dari regulasi yang telah disebutkan di atas, juga telah diterbitkan peraturan terbaru terkait dengan pendaftaran tanah yaitu melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pada peraturan tersebut juga mengatur terkait tanah yang didaftarkan baik secara sistematis maupun secara sporadik. Apalagi pada ketentuan peraturan ini lebih mempermudah proses pendaftaran tanah karena dapat dilakukan secara elektronik sehingga hal ini kemudian diperuntukan untuk mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa: “Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.”

Di sisi lain, kemudahan dalam hal pendaftaran tanah juga telah diupayakan dari pihak pemerintah sejak lama. Di mana kita ketahui bahwa upaya pemerintah untuk merealisasikan makna Pasal 19 ayat (1) UUPA dimana pemerintah berkewajiban melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia ini, maka dikhususkan bagi masyarakat yang tidak

mampu membayar biaya pendaftaran tanahnya, pemerintah membebaskan mereka dari kewajiban tersebut.⁵

Berbicara terkait dengan tanah khususnya dalam hal pendaftaran tanah tidak terpisahkan dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) selaku pejabat yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan untuk membantu dalam hal pendaftaran tanah. Apalagi keterlibatan PPAT saat ini dalam gerak pembangunan Nasional semakin kompleks dan tentunya makin luas dan makin berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum segenap usaha yang dijalankan oleh beberapa pihak makin banyak dan luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh PPAT⁶.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT) memberikan definisi bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perubahan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

⁵ A. Suriyaman Mustari Pide, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*, PUKAP-Indonesia, Makassar, 2006, hal. 32.

⁶ Erna Sri Wibawati dan R. Murijayanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hal. 167.

Sebagaimana yang diketahui bahwa peran dari PPAT sendiri selaku Pejabat yang ditunjuk untuk membantu tugas Badan Pertanahan karena amanat dari Undang-Undang dalam hal pendaftaran tanah, saat ini dapat dilakukan secara Elektronik sebagaimana terdapat dalam Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa: “Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan secara elektronik”

Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah “pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik”.⁷ PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan, selain itu PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak.⁸

PPAT berwenang membuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak

⁷ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 171.

⁸ Erna Sri Wibawati dan R. Murijayanto, *Loc.cit.*

milik, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan.⁹ PPAT juga bertindak untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum. Dalam pelayanannya, PPAT terikat pada peraturan jabatan dan kode etik profesi sebagai PPAT. Dengan hak dan peraturan jabatan, maka PPAT terikat dalam satu peraturan yang memuat kaidah moral dan sanksi-sanksi yang akan diberikan apabila PPAT melakukan pelanggaran.¹⁰

Berdasarkan kasus yang terjadi di daerah Kebagusan Jakarta Selatan yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan Nomor 1249/Pid.B/2019/PN.JKT.Sel. Dalam kasus tersebut melibatkan PPAT dan para pihak yang bersangkutan melalui aktivitas jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT dengan status jual beli secara angsuran yang diawali dengan PPJB. Namun tidak berselang lama, untuk meningkatkan status PPJB menjadi AJB inilah salah satu pihak memasukkan keterangan palsu dalam prosesnya. Sehingga terindikasi adanya perbuatan melawan hukum di dalamnya.

Permasalahan dalam kasus ini adalah telah berubahnya nama kepemilikan atas sertifikat tersebut tanpa sepengetahuan pemilik awal yang mana dalam kasus ini bertindak sebagai penjual yang dibuktikan melalui pengecekan langsung oleh penjual yaitu pemilik tanah yang sah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Secara garis besar

⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2007, hal 149-150.

¹⁰ *Ibid*

kasus, ini mendatangkan kerugian bagi penjual selaku pemilik tanah sehingga hal ini dilanjutkan pada proses hukum melalui pembuatan laporan di Kantor Kepolisian Republik Indonesia dan lebih lanjut telah sampai pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Pada putusan tersebut pembeli dianggap melakukan upaya pemalsuan dokumen dan memasukkan keterangan palsu sehingga untuk membuktikannya dilakukan proses penegakan hukum untuk diadili di tingkat Pengadilan. Hal tersebut berdasarkan pada perubahan nama kepemilikan atas sertifikat tanah tanpa melalui prosedur yang jelas, yang salah satunya adalah sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah sebelumnya dan belum tercapainya prestasi atas perubahan nama pada sertifikat melalui proses jual beli sehingga terdapat delik pidana, perdata maupun administrasi pada objek sengketa tersebut.

Terbitnya PPJB Palsu yang dibuat oleh orang yang tidak berwenang kemudian terbitnya AJB atas dasar keterangan palsu menyebabkan adanya unsur tindak pidana dalam perkara tersebut. Unsur-unsur atas tindak pidana pemalsuan memang jelas terpenuhi dalam perkara tersebut, yaitu pada waktu memalsukan surat telah menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan dan dengan sengaja menggunakan surat tersebut yang kemudian mendatangkan kerugian bagi orang lain.

Dari beberapa kasus tersebut, peran PPAT sangat penting dalam memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah

termasuk ketentuan balik nama dalam sertifikat hak milik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan istilah balik nama haruslah berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT.¹¹ Persyaratan untuk membuat akta-akta tersebut sudah diatur dalam peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah, baik berupa Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban).¹²

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum menyangkut hak-hak atas tanah, maka peranan dari pendaftaran tanah amatlah penting. Proses pendaftaran tanah ini terutama yang menyangkut peralihan hak atas tanah, sebelumnya pendaftaran haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN) terlebih dahulu harus dibuatkan akta peralihan haknya. Akta ini harus dibuat dalam bentuk otentik yang dibuat oleh PPAT yang secara khusus yang dapat ditunjuk sebagai PPAT adalah notaris, tetapi ada pejabat lain yaitu camat atau kepala desa yang ditentukan dalam perundang-undangan sebagai PPAT meskipun bersifat sementara, tetapi sementara yang permanen karena tidak ada tindakan hukum lain untuk menghilangkan sifat sementara tersebut.

Keabsahan produk akta yang dibuat di hadapan PPAT dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Tetapi di dalam pergaulan

¹¹ Erna Sri Wibawati dan R. Murijayanto, *Op.Cit*, hal. 151.

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cetakan ke 2*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 26. (selanjutnya disebut urip santoso I)

masyarakat tidak jarang terjadi pelanggaran hukum yaitu ketika PPAT lalai dalam menjalankan tugasnya dalam pembuatan akta yang berakibat akta tersebut batal demi hukum. Klien PPAT yang menderita kerugian akibat akta yang batal demi hukum berhak untuk menuntut pertanggungjawaban yang membuat akta tersebut yang tidak didasarkan pada Undang-Undang yang berlaku. Alih-alih menjadi alat bukti yang terkuat dan penuh, akta PPAT malah menjadi sumber perselisihan bagi para pihak yang mempersoalkan sah atau tidaknya akta PPAT tersebut.¹³

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai **“Perbuatan melawan hukum dalam balik nama sertipikat hak atas tanah.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab kantor pertanahan terhadap balik nama pada sertipikat hak atas tanah yang dilakukan dengan dasar akta peralihan hak atas tanah yang mengandung unsur tindak pidana?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat hak atas tanah sebelumnya yang sudah dijadikan objek hak tanggungan?

¹³ *Ibid.*

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui tanggung jawab kantor pertanahan terhadap balik nama pada sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan dasar akta peralihan hak atas tanah yang mengandung unsur tindak pidana.
- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah sebelumnya yang sudah dijadikan objek hak tanggungan tanggungan.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara langsung maupun tidak langsung antara lain :

- a. Manfaat secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan negara, masyarakat, dan pembangunan khususnya bidang hukum pertanahan dan kenotariatan.
- b. Manfaat secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu, khususnya ilmu hukum tentang masalah hukum pertanahan dan kenotariatan, sehingga dapat menambah referensi ilmiah yang berguna untuk pengembangan ilmu hukum dan para peneliti selanjutnya.

D. Orisinalitas Penulisan

Sebagai perbandingan dari penelitian yang dilakukan, dapat dirujuk pada 2 (dua) penelitian yang sebelumnya telah dilakukan yaitu :

1. Hayatin Nufus, Universitas Tadulako, tahun 2018 dengan judul Tesis **“Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik (Studi kasus perkara nomor:535/pid.B/2013/PN.PDG)”**. Dimana pada kasus tersebut memiliki rumusan masalah yaitu terkait pertimbangan hakim atas tanggung jawab Notaris/PPAT, tanggung jawab Notaris/PPAT itu sendiri, dan akibat hukum yang dimana keduanya dikaitkan dengan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah telah dilakukan gelar perkara di pengadilan. Bahwa dari penelitian tersebut di atas membahas terkait keterlibatan Notaris/PPAT dalam suatu sengketa pertanahan dan telah dijadikan sebagai terdakwa karena kesalahannya telah lalai melakukan tugasnya dalam melakukan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang mana harga jual beli belum lunas namun Notaris/PPAT sudah melakukan prosedur balik nama terhadap sertifikat tersebut sehingga menimbulkan kerugian bagi penjual yang harga jual beli tak kunjung dilunasi oleh pembeli. Hasil penelitian menunjukkan, berdasarkan pertimbangan hukum hakim dengan terungkapnya fakta-fakta di persidangan bahwa perbuatan terdakwa

Notaris/PPAT telah bersalah melanggar dan memenuhi unsur Pasal 378 jo Pasal 55 ayat (1) KUHP tentang penipuan secara bersama-sama. Tanggung jawab Notaris/PPAT apabila terbukti secara pidana telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Notaris/PPAT dapat dijatuhi hukuman pidana dan produk akta yang dihasilkannya tersebut dapat menjadi batal apabila ada upaya untuk membatalkan akta tersebut melalui proses peradilan perdata di pengadilan dan apabila dalam persidangan perdata terbukti salah maka Notaris/PPAT tersebut diwajibkan memberikan ganti rugi, biaya, dan bunga kepada para pihak yang menderita kerugian. Berbeda dengan penelitian pada penulisan ini meskipun keduanya membahas tentang perubahan nama yang atas sertifikat kepemilikan hak atas dan berujung pada penerapan sanksi pidana, namun pada penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah melalui objek sengketa yang berbeda serta objek sengketa tersebut dijadikan sebagai jaminan sehingga melibatkan pihak ketiga sebagai pemegang jaminan. Dan yang melakukan perubahan nama adalah pihak lain selaku pembeli dan melibatkan PPAT dalam perubahan nama pada sertifikat.

2. Amelia Nusyirwan, Universitas Indonesia, tahun 2020 dengan judul Tesis **“Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Beralas Surat Sektor Pajak Ganda”**. Bahwa pada penelitian tersebut mengangkat permasalahan terkait tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah yang beralaskan Surat sektor pajak ganda dan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Bahwa dalam penelitian tersebut menunjukkan tanggung jawab PPAT terhadap surat sektor pajak yang palsu yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT dianggap hanya mencatat dan menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak atau penghadap ke dalam akta. Penelitian ini juga membahas terkait dengan peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah yang didasarkan pada Surat Sektor Pajak ganda atau sertifikat ganda yang sama-sama dilakukan uji materil pada persidangan atas keabsahan kedua sertifikat tersebut, namun pada penulisan ini lebih membahas terkait perubahan nama yang bukan karena adanya sertifikat ganda namun penerbitan sertifikat baru atas nama pemilik baru yang didasarkan pada sertifikat lama yang notabene status dari sertifikat lama tersebut masih dalam proses jual beli atau PPJB yang belum bisa dilakukan balik nama tanpa menyelesaikan proses jual belinya oleh dan antara para pihak.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT memberikan definisi bahwa “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.” Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa “PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Pejabat umum menurut pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah “Seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu”.¹⁴ Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1, cetakan 3*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2016, hal. 483.

baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.¹⁵

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹⁶ Seseorang yang diangkat menjadi PPAT tidak semata-mata untuk kepentingan yang bersangkutan, melainkan juga untuk kepentingan pemerintah, sebagaimana tugas seorang PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah.¹⁷ Dalam menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.¹⁸

2. Tugas pokok dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu.¹⁹ Dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, pemerintah

¹⁵ Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2007, hal. 436.

¹⁶ Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT.

¹⁷ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hal. 125. (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso II)

¹⁸ A. P. Parlindungan, *Loc.Cit.*

¹⁹ *Ibid*, hal. 180.

memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu BPN. Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi Negara²⁰. Dapat dikatakan bahwa PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN, yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di BPN.²¹

Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa:

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah tentang Peraturan PPAT yang menentukan bahwa:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

²⁰ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan; Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, 2014, hal. 161.

²¹ Notaris Cimahi, *Tugas dan Fungsi PPAT dalam pendaftaran tanah*, <https://notariscimahi.co.id/ppat/tugas-dan-fungsi-ppat-dalam-pendaftaran-tanah>, Diakses pada tanggal 16 Juni 2021 Pukul 16.00 WITA.

- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut :
- 1) Jual-beli;
 - 2) Tukar-menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - 5) Pembagian hak bersama;
 - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - 7) Pemberian Hak Tanggungan; dan
 - 8) Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud, didasarkan atas Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menentukan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.²²

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dan sebagai catatan PPAT juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah dibakukan oleh Kantor BPN. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak

²² Salim, HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal

balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT nya.²³

3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT mempunyai kewajiban dapat dilihat dalam Pasal 45 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 yang mengatur bahwa:

PPAT mempunyai kewajiban:

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;

²³ Sulthon Akim, *Kajian Yuridis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Akta Autentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Penelitian Ipteks Vol. 3 No. 1. Januari 2018, Universitas Muhammadiyah Jember, 2018, hal. 24.

- g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Sudikno Mertokusumo dikutip oleh Urip Santoso, “PPAT dalam menjalankan tugasnya, PPAT membuat akta. Istilah atau kata akta dalam Bahasa Belanda disebut *acta* dan dalam Bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*”.²⁴ Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menentukan bahwa:

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seseorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya disebut *BW*) menentukan bahwa yang dimaksud dengan “Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sesuai bentuk yang

²⁴ Urip Santoso II, *Op.Cit*, hal. 125.

ditentukan undang-undang”. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum privat maupun hukum publik. Akta otentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh.²⁵

B. Hak-hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak yang menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.²⁶ Hak atas tanah menurut Sudikno Mertokusumo adalah “Hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”.²⁷ Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan serta harkat dirinya sebagai manusia.²⁸ Wewenang pemegang hak atas tanah ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa:

²⁵ Arlene Agustina.*et.al*, 2018, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)*. Jurnal Hukum Adigama Vol I, Nomor 2 Tahun 2018. Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, hal. 13.

²⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada media Group, Jakarta, 2005, hal. 87. (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso III)

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka Karunika, Jakarta, 1998, hal. 40.

²⁸ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2005, hal. 159.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Kewenangan oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya, menurut Sudikno Mertokusumo dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:²⁹

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Pemegang hak atas tanah tidak diperbolehkan untuk menggali tubuh bumi sembarangan, karena hal ini tidak termasuk kewenangan yang diberikan kepadanya, diperlukan izin tersendiri untuk itu. Hak atas tanah juga tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terdapat dalam tubuh bumi. Hak atas tanah juga tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihakinya, karena berlakunya asas pemisahan horizontal dalam

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hal. 45.

UUPA.³⁰ Terdapat berbagai hak-hak atas tanah berdasarkan hukum tanah nasional Indonesia yang diatur dalam UUPA. Berdasarkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa:

1. Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:
 - a. Hak milik,
 - b. Hak guna usaha,
 - c. Hak guna bangunan,
 - d. Hak pakai,
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut hasil hutan,
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53

UUPA, yang mengatur bahwa:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu: hak-hak atas tanah ini tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang, yaitu: hak atas tanah yang lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang undang. Hak ini macamnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu: hak atas tanah ini bersifat sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil

³⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 294.

(perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Supriadi membedakan hak atas tanah menjadi 2 (dua) yaitu hak primer dan hak sekunder.³¹ Hak primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli waris pemegang hak atas tanah tersebut.³² Hak sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara, karena hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak itu dimiliki oleh orang lain.³³

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.³⁴

³¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 59.

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.*

³⁴ K Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hal.

C. Peralihan hak atas tanah

Peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menentukan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam ketentuan tersebut menurut Frederich mayore saranaung, "Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT."³⁵ Oleh karena itu PPAT berperan penting dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah. PPAT yang membuatkan Akta Jual Beli yang selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli.³⁶

Pada Pasal 26 ayat (1) UUPA yang merupakan peralihan hak atas tanah yaitu, menentukan bahwa:

Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

³⁵ Fredik Mayore Saranaung, 2017, *Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997*, Lex Crimen Vol. IV No. 1. Januari-Februari 2017, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi hal. 13.

³⁶ M. Adib Luthfi dan Akhmad Khisni, 2018, *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya*, Jurnal Akta Vol. 5 No. 1. Maret 2018, Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, hal. 68.

Semua perbuatan yang secara langsung dan sengaja dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik kepada orang lain hendaknya diawasi, pengawasan ini menurut perundang-undangan agraria sebelum berlakunya UUPA memang sudah dikenal. Tujuan dari pengawasan ini adalah untuk melindungi pihak yang ekonominya lemah.³⁷ Adapun peralihan hak atas tanah menurut BW Pasal 1457 yang menentukan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Pasal 1458 BW yang menentukan bahwa:

Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pasal 1541 BW menentukan bahwa:

Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lainnya.”

Pasal 1666 ayat (1) BW menentukan bahwa:

Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak ditariknya kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut.

³⁷ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal. 36.

D. Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian sertifikat hak atas tanah

Pengertian sertifikat dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan sertifikat adalah “surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”³⁸ Menurut Bachtiar Effendie, sertifikat tanah adalah “salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara.”³⁹

³⁸ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 122.

³⁹ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 25.

Mengenai jenis sertifikat Achmad Chomsah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 (tiga) jenis sertifikat, yaitu:⁴⁰

- a. Sertifikat hak atas tanah yang biasa disebut sertifikat.
- b. Sertifikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan Sertifikat Hypotheek dan Sertifikat Credietverband. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penyebutan sertifikat hypotheek dan sertifikat credietverband sudah tidak dipergunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertifikat Hak Tanggungan saja.
- c. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sejalan dengan itu, selain sertifikat dikenal pula dengan sebutan “sertifikat sementara” yang dimaksud dengan sertifikat sementara adalah sertifikat yang belum ada surat ukurnya (baru ada “gambar situasi”-nya saja), walaupun sifatnya sementara tetapi fungsi dan kekuatannya sama dengan sertifikat, terutama dalam pembuktian macam hak dan orang/siapa yang mempunyai hak tersebut.⁴¹ Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.⁴²

⁴⁰ Ali Achmad Chomzah, *Op. Cit*, hal 125.

⁴¹ K Wantjik Saleh, *Op. Cit*, hal. 67.

⁴² Slamet Saur Tua Ricky Nainggolan.et.al, 2019, *Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kota Balikpapan*, Jurnal Lex suprema Vol. 1 No. 2. September 2019, Fakultas Hukum Universitas Balikpapan, hal. 17.

Menurut Urip Santoso, sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:⁴³

- a. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
- c. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
- d. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti otentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁴⁴ Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁴⁵

⁴³ Urip Santoso I, *Op. Cit*, hal. 261.

⁴⁴ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010, hal. 43.

⁴⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 88.

2. Kedudukan sertifikat hak atas tanah

Kedudukan sertifikat hak atas tanah dapat kita lihat pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa:

- a. Sertifikat 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.
- b. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sedangkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menentukan bahwa “pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Jadi, sertifikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar. Sebagai alat bukti yang kuat maka sertifikat mempunyai manfaat sebagai berikut :⁴⁶

⁴⁶ Maria S.W. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982, hal. 26.

- a. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
- b. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat sebagai jaminan.
- c. Dengan adanya surat ukur dalam sertifikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan lebih adil.

3. Sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal⁴⁷. Berikut sertifikat yang dikategorikan sebagai sertifikat cacat antara lain adalah:

- a. Sertifikat Palsu
Sertifikat disebut sertifikat palsu, apabila:
 - 1) Data pembuatan sertifikat adalah palsu atau dipalsukan;
 - 2) Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan;
 - 3) Blanko yang dipergunakan untuk membuat sertifikatnya merupakan blanko yang palsu/bukan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.⁴⁸
- b. Sertifikat Asli, tetapi Palsu, yaitu sertifikat secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu.⁴⁹
- c. Sertifikat Ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula

⁴⁷ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 98.

⁴⁸ Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hal. 136.

⁴⁹ *Ibid*, hal. 138.

“Sertifikat Tumpang Tindih (overlapping)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.⁵⁰

4. Perubahan data fisik dan data yuridis pada sertifikat hak atas tanah

Perubahan data fisik dan data yuridis terhadap sertifikat hak atas tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa: Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada Pasal 94 ayat (2) dan (3) peraturan tersebut berupa:

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Selanjutnya, perubahan data fisik sebagaimana dimaksud berupa:

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;

⁵⁰ *Ibid*, hal. 139.

- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.
Hal ini dilakukan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminkan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁵¹ Dalam Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT) yang menentukan bahwa:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam hal ini, Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.⁵² Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdata, Pasal 1232 KUHPerdata, dan Pasal 1311 KUHPerdata yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang

⁵¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989, hal 899.

⁵² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 21.

Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.⁵³

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian *accessoir*-nya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia.⁵⁴

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan

⁵³ *Ibid*, hal. 27.

⁵⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V Bina Usaha, Yogyakarta, 1980, hal. 37.

memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.⁵⁵

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 UUHT menentukan bahwa “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek Hak Tanggungan merupakan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa: “Hak atas tanah yang dapat dibebani hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna

⁵⁵ *Ibid*, hal. 46-47.

Bangunan. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing Hak Tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT), dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.⁵⁶

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan ada beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Menurut Kashadi dalam buku Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia, asas-asas tersebut adalah:

a. Asas spesialisitas

Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini

⁵⁶ M. Bahsan, *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal. 28.

dimaksudkan memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin.

b. Asas publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

4. Pembebanan Hak Tanggungan, serta Hapusnya Hak Tanggungan

Pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan. Dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa:

Pemberian Hak Tanggungan didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak dipisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu tahap pembebanan Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan.⁵⁷ Dalam pembebanan Hak Tanggungan menurut pasal 10 ayat (2) UUHT menentukan bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

⁵⁷ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. Mandar Maju, Bandung, 1997, hal. 54.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT menentukan bahwa: “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Adapun menurut Pasal 13 ayat (2) UUHT yang menentukan bahwa: “Selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

Hak Tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas Tanah yang lainnya ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa :

- a. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - 2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
 - 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri;
 - 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan;
- c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19;
- d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

F. Landasan Teori

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Istilah hukum *liability* merupakan arti hukum yang luas yang merujuk hampir semua karakter risiko dan tanggung jawab. *Liability* meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensi seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. Sedangkan *responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian yang praktis, istilah *liability* merujuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung jawab gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* merujuk pada pertanggungjawaban politik.⁵⁸

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:⁵⁹

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada

⁵⁸ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hal. 335.

⁵⁹ *Ibid*, hal, 365.

pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, di mana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Menurut Hans Kelsen, teori tentang pertanggungjawaban hukum menyatakan bahwa seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku (*delinquent*) adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁶⁰ Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilafan” (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.⁶¹

⁶⁰ Hans Kelsen, *Op.Cit*, hal. 81.

⁶¹ *Ibid*, hal. 83.

Dalam teori pertanggungjawaban hukum secara umum, menyatakan bahwa setiap orang, termasuk pemerintah, harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya, baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan. Dari teori pertanggungjawaban hukum secara umum, muncullah pertanggungjawaban hukum berupa pertanggungjawaban pidana, pertanggungjawaban perdata, dan pertanggungjawaban administrasi.⁶²

Pertanggungjawaban di bidang pidana sesungguhnya tidak hanya menyangkut soal hukum semata-mata melainkan juga menyangkut soal nilai-nilai moral atau kesusilaan umum yang dianut oleh suatu masyarakat atau kelompok-kelompok dalam masyarakat, hal ini dilakukan agar pertanggungjawaban pidana itu dicapai dengan memenuhi keadilan.⁶³ Pertanggungjawaban pidana mengedepankan dan menetapkan pelaku tindak pidana sebagai subyek hukum pidana, dalam ketentuan perundang-undangan agar pelaku tindak pidana dapat dipertanggungjawabkan atas segala perbuatan hukum yang dilakukannya sebagai perwujudan tanggung jawab karena kesalahannya terhadap orang lain, dengan dapat dipertanggungjawabkannya subyek hukum pidana tersebut tentunya akan memberikan *deterrent effect* untuk tidak melakukan tindak

⁶² Munir Fuady, *Perbuatan melawan hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hal.

⁶³ Hanafi, Mahrus, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana, Cetakan ke 1*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hal. 16.

pidana, sehingga dapat mencegah terjadinya tindak pidana di kemudian hari.⁶⁴

Pertanggungjawaban di bidang perdata biasanya akan bersumber pada perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Dalam suatu tindakan yang melahirkan kerugian secara materiil oleh dan / atau kepada pihak tertentu dengan bersumber pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁶⁵

Pertanggungjawaban di bidang administrasi adalah suatu tanggung jawab atas keharusan seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah menjadi kewajiban dan tanggung jawab secara administrasi baik dari segi jabatan dan profesi yang diberikan kepadanya dan tidak dapat membebaskan diri dari hasil atau akibat dari perbuatan yang dilakukannya dan ia dapat dituntut untuk melaksanakan secara layak apa yang diwajibkan kepadanya. Adapun konsekuensi dari pelanggaran administrasi atas tanggung jawab yang didapatkan kepada seseorang adalah berupa sanksi administrasi.⁶⁶

⁶⁴ Clara Yunita Ina Ola, Khoirul Huda, Andika Persada Putera, 2017, *Tanggung Jawab Pidana, Perdata dan Administrasi Asisten Perawat dalam Pelayanan Kesehatan Desa Swadaya*, Jurnal Ilmiah Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang ISSN: 2549-4600, Vol.25, No.2, September 2017- Februari 2018, hal. 134-146

⁶⁵ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW, Revisi Keempat*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hal. 188.

⁶⁶ Julista Mustamu, *Diskresi Dan Tanggungjawab Administrasi Pemerintahan*, Jurnal Sasi, Vol. 17 No. 2 Bulan April-Juni 2011, hal. 6.

2. Teori Perlindungan Hukum

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum yang lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat dan antara perseorangan dan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁶⁷

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprojo, hakikatnya tujuan dari hukum adalah untuk mencapai keadilan maka dengan adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium dalam mencapai keadilan. Dalam teorinya hukum dibagi atas 2 (dua) yaitu perlindungan hukum represif dan preventif. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau permasalahan yang timbul dimana perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan keadaan hukum yang sebenarnya. Misalnya dalam membuat suatu perjanjian, apabila setelah dibuatnya perjanjian tersebut salah satu pihak melakukan wanprestasi maka

⁶⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 58.

perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh wanprestasi tersebut. Sedangkan perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan ini bagi para pihak terdapat dalam KUHPerdara. Dimana dalam membuat suatu perjanjian telah ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.⁶⁸

Adapun menurut Setiono bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Sedangkan menurut Muchsin, “perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyelaraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁶⁹

Perlindungan hukum yang adil dipahami bahwa semua orang diberlakukan sama sebagai manusia lainnya. Hal ini mencakup dua hal yaitu, penyamaan setiap orang di dalam hukum yang mendasari

⁶⁸ Indera Sakti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Private Law, 2020.

⁶⁹ Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 10.

asas dan prinsip “*equality before the law*” (persamaan kedudukan di depan hukum) dalam penegakan hukum yaitu apakah para penegak hukum telah mewujudkannya maupun persamaan di dalam hukum (*equality the law*) sebagai pedoman untuk menganalisis apakah ketentuan peraturan perundang-undangan telah mengatur persamaan di depan hukum.⁷⁰

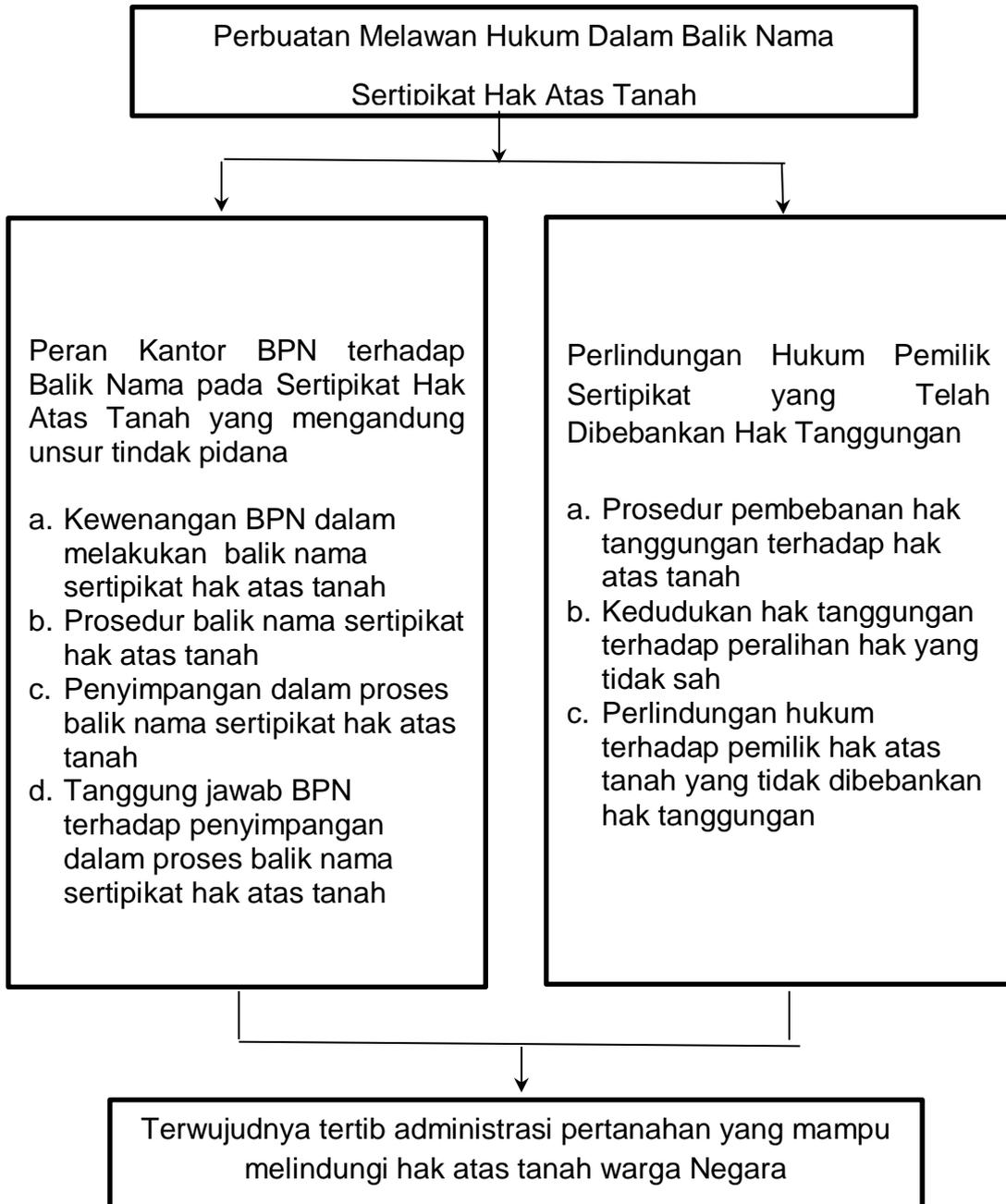
G. Kerangka Pikir

Penelitian ini akan mengkaji lebih dalam terkait dengan hak milik atas tanah yang telah dilakukan perubahan atau balik nama tanpa sepengetahuan pemilik asli sehingga mengakibatkan kerugian dan hilangnya hak pemilik atas suatu objek tanah. Bahwa isu hukum yang diangkat ada 2 (dua) substansi pokok sebagaimana telah dirumuskan dalam rumusan masalah di atas, yakni: *Pertama* terkait dengan keabsahan sertifikat yang dibuat melalui proses peralihan hak dengan melihat beberapa indikator seperti, asal mula terjadinya peralihan sertifikat hak atas tanah yang terkait dengan sistem pendaftaran tanah dan proses peralihan yang dilakukan melalui proses jual beli dengan status PPJB, para pihak yang bersangkutan baik dari pihak penjual, pembeli, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta keterlibatan PPAT dalam pembuatan akta dan Pihak Koperasi sebagai pemegang agunan atas sertifikat tersebut. *Kedua* adalah peran serta tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal terdaftarnya Sertifikat Tanah yang

⁷⁰ Maya Indah, *Perlindungan Hukum Korban Perspektif Viktimologi dan Kriminologi*, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 130.

bukan lagi atas nama pemilik awal atau dalam hal ini adalah penjual menjadi nama dari pihak pembeli. Bahwa kedua hal tersebut akan menjadi variabel penting dalam penelitian ini untuk melihat kepastian atas kepentingan para pihak yang berkepentingan terkhusus pada pihak yang dirugikan sebagai pemilik sertifikat yang sah. Dan secara lebih luas yang paling penting dari kajian penelitian ini adalah diharapkan dapat terwujudnya tertib administrasi pertanahan yang mampu melindungi hak atas tanah warga Negara. Untuk memperjelas hubungan antara variabel tersebut maka dijabarkan dan digambarkan dalam kerangka pikir sebagai berikut :

KERANGKA PIKIR



H. Defenisi Operasional

1. PPAT adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.
2. Sertifikat Hak Atas Tanah 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. (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
3. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.
4. Akta Peralihan Hak Atas Tanah adalah surat yang memuat suatu perbuatan hukum yang akan membuat peralihan hak atas tanah baik melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
5. BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja (Instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang salah satu tugasnya melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
7. Keabsahan adalah aturan hukum yang telah berlaku, nyata dan pasti.
8. Tanggung Jawab Hukum adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.
9. PPJB adalah Perjanjian yang didasarkan pada aktivitas jual beli yang memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, di dalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris.
10. AJB adalah bukti otentik atas terjadinya perbuatan jual beli tanah dari suatu perikatan jual beli dan merupakan syarat mutlak peralihan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat yang dibuat di hadapan PPAT.
11. Peralihan Hak Atas Tanah adalah perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah baik melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

12. Administrasi Pertanahan adalah penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, seperti merumuskan, melaksanakan kebijakan di bidang pendaftaran hak tanah; penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pengaturan, penetapan, dan pendaftaran hak tanah; pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pengaturan, penetapan, dan pendaftaran hak tanah yang merupakan pelaksanaan tugas dari direktorat jenderal keagrariaan dalam menyelenggarakan fungsi sesuai yang terdapat dalam Pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.