

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era sekarang, aktivitas yang dilakukan masyarakat semakin banyak diberbagai bidang. Selain aktivitas yang semakin banyak, jumlah penduduk pun juga semakin bertambah. Hal tersebut membuat tanah saat ini dibutuhkan oleh masyarakat. Tanah menjadi suatu hal yang penting bagi masyarakat, yaitu berkaitan dengan penguasaan, pemanfaatan serta kepemilikannya. Masyarakat selalu berusaha agar dapat memiliki tanah dan menguasai tanah serta menggunakan tanah untuk melakukan berbagai aktivitas. Di Indonesia, tanah menjadi permasalahan yang serius. Hal ini bukan disebabkan Indonesia kekurangan tanah, melainkan masyarakat tinggal di tanah yang luas namun belum dimanfaatkan untuk mendukung aktivitasnya.

Untuk memperoleh tanah, masyarakat perlu melakukan suatu upaya, salah satunya berupa mengadakan transaksi yang berkaitan dengan penjualan dan pembelian tanah. Pembelian tanah tanah tersebut harus disetujui semua pihak. Jika penjual sudah menikah dan tanah yang akan dijual termasuk harta bersama (suami dan istri), maka keduanya harus membuat surat persetujuan bersama. Setelah disetujui semua pihak dan juga nomial harga tanah, baru transaksi dapat dilakukan. Suatu barang yang dijadikan objek perjanjian jual beli wajib memenuhi persyaratan, yaitu dapat ditetapkan jumlahnya saat transaksi jual beli atau saat penyerahan hak milik kepada pembeli. Dengan begitu, hukum jual beli dikatakan sah secara hukum.

Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan disepakati. Adapun pengertian jual beli tanah secara umum ialah pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.¹

Dimana peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang membuat akta tersebut yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian selanjutnya disingkat dengan PPAT. Akta secara umum ialah selembar tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Akta jual beli adalah dokumen berupa akta yang memuat beberapa ketentuan dan pasal-pasal yang berkaitan dengan jual beli tanah atau bangunan. Akta jual beli mempunyai kekuatan hukum yang cukup besar dan mempunyai dasar hukum. Akta jual beli juga diperlukan saat mengubah kepemilikan tanah yang akan dibeli oleh pembeli kepada penjual. Pembuatan Akta jual beli harus dilakukan secara resmi oleh PPAT. Jika dokumen ini dibuat oleh pihak yang tidak mematuhi aturan, dokumen ini tidak dapat dibuat sebagai bukti yang sah dari sudut pandang hukum.

Akta PPAT ialah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dapat dibuat oleh PPAT ialah

¹ Hendri suhendri, 2014, *Fiqh Muamalah*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 68-69.

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (*in breng*);
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan;²

Landasan yang mengatur pengalihan hak milik tanah yang isinya terdapat transaksi penjualan dan pembelian ialah Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Pasal 37 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, bahwa hanya PPAT yang berhak membuat perjanjian jual beli hak atas tanah yang disepakati, sehingga pendaftaran perjanjian jual beli tersebut dapat diproses di kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada dan bisa diganti namanya.³

PPAT bertugas sebagai pembuat akta otentik. Akta tersebut digunakan untuk menjadi tanda telah dilakukan tindakan hukum terkait dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adanya akta dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan perubahan data. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang disebabkan karena adanya perbuatan hukum

² Jimly Asshiddiqie, 2003, *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hlm. 31.

³ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 127.

ditentukan pemerintah berdasarkan daerah kerja PPAT yaitu didalam kabupaten/kota yang sama dengan daerah kerja kantor pertanahan.⁴

Tanggung Jawab Utama PPAT secara khusus membuat serta mengesahkan suatu perbuatan hukum ke dalam AKTA PPAT atas perbuatan hukum tentang:

1. Peralihan dan Pembebanan hak atas tanah maupun hak atas satuan rumah susun; dan
2. Pemberian Kuasa Pembebanan Hak Atas Tanah maupun Hak Atas Satuan Rumah Susun, yang oleh Undang-Undang ditentukan untuk itu.⁵

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 23 Tahun 2009, penyimpangan dari 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. Dilihat dari segi Perdata atas dasar adanya perbuatan melawan hukum maka terhadap, PPAT dapat diminta untuk bertanggung jawab, meskipun PPAT hanya menuangkan kesepakatan atau keinginan dari para pihak dalam suatu akta maka tidak menutup kemungkinan bahwa PPAT tidak melakukan kesalahan.⁶ Selanjutnya sebelum

⁴ *Ibid.*

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, hlm. 13.

⁶ Yusnani, 2007, *Analisis Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Mengandung Keterangan Palsu* (Studi Kasus Di Kota Medan), Tesis, Fakultas Hukum Program Pascasarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 61.

membuat akta jual beli PPAT harus melakukan cekling atau melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah yang asli ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum data fisik dan data yuridis dari sertifikat tersebut.

Setelah melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Nasional PPAT melakukan pengecekan terhadap data-data identitas para pihak agar tidak mengakibatkan adanya permasalahan yang timbul akibat kelalian PPAT tersebut. Jika PPAT melakukan kelalaian ketika membuat akta jual beli maka para pihak akan mengalami kerugian. Dalam Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa seseorang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain maka diwajibkan kepada yang menimbulkan kesalahan untuk mengganti kerugian yang telah ia lakukan tersebut. Pada praktiknya permasalahan itu timbul akibat tidak adanya kehati-hatian dari seorang PPAT tersebut sehingga mengakibatkan akta jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum atau bahkan menjadi batal demi hukum. Peristiwa tersebut dapat terjadi dalam waktu yang bersamaan atau dalam waktu yang dekat atau pula dapat terjadi pada beberapa tahun yang akan datang ketika minuta akta telah disimpan oleh protokol PPAT lain.⁷

Dalam suatu proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah, terdapat permasalahan seperti penyimpangan atau kesalahan dalam penandatanganan Akta Jual Beli Tanah. Akibatnya, dalam pelaksanaannya PPAT tidak mengikuti prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku untuk menangani Akta Jual beli Tanah sehingga merugikan

⁷ Kunni Afifah, 2017, *Tanggungjawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Vol.2 No.1, 2017, hlm. 147-161.

pihak-pihak yang berkepentingan. Jika pada suatu perbuatan PPAT tersebut memiliki cacat hukum karena kesalahan, kelalaian, atau karena kesengajaan PPAT sendiri, PPAT tersebut harus memberikan suatu tanggung jawab moral dan hukum. Penyebab masalah tersebut dapat secara langsung disebabkan oleh kelalaian PPAT, atau dapat pula disebabkan oleh orang lain secara tidak langsung. Pertanggung Jawab PPAT dalam hal itu ialah PPAT tersebut harus bertanggung jawab secara keprdataan terhadap para pihak yang PPAT tersebut rugikan.

Dari penjabaran di atas, penulis tertarik melakukan penelitian karya ilmiah dengan judul skripsi **“TANGGUNG JAWAB PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT MUHAMMAD YUS., S.H”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini terdapat dua rumusan masalah, antara lain:

1. Bagaimanakah Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus ?
2. Apa Kendala Yang Dihadapi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus
2. Untuk Mengetahui Kendala Yang Dihadapi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus

D. Metode Penelitian

Metode penelitian ini pada penelitian ini, yakni:

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*socio legal research*). Yuridis sosiologis merupakan hukum yang dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variabel-variabel sosial yang empiris sifatnya, dikaji sebagai variable bebas/sebab (*independent variable*) yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial, kajian itu merupakan kajian hukum yang sosial logis.⁸

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya.⁹ Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil dari wawancara pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus, S.H.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Misalnya, buku-buku, teks, jurnal, majalah, koran, dokumen,

⁸ Djulaeka, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya hlm. 56.

⁹ Sandu Siyoto, 2015, *Dasar Metodologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Yogyakarta, hlm. 67.

peraturan perundang-undangan, sebagainya.¹⁰ Data sekunder yang digunakan adalah :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari kaidah dasar. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, diantaranya:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

2) Bahan Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, misalnya: rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari pakar hukum, dan sebagainya.¹¹

¹⁰ Bachtiar, 2021, *Mendesain Penelitian Hukum*, Deepublish Publisher, Yogyakarta, hlm. 99.

¹¹ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 23.

3) Bahan tersier

Bahan hukum tersier yaitu, bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya: kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.¹²

c. Penelitian Lapangan

Studi penelitian lapangan adalah studi yang dilaksanakan di tempat penelitian. Tempat yang dijadikan lokasi penelitian ini yaitu PPAT Muhammad Yus, S.H, yang berada di Padang Pariaman.

3. Teknik Pengumpulan Data

Langkah yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data yang dibutuhkan antara lain :

a. Studi kepustakaan

Untuk mendapatkan data penelitian, salah satu cara yang digunakan oleh peneliti ialah studi kepustakaan. Data ini dikumpulkan dengan cara mencari referensi dari buku kepustakaan. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan datasekunder. Data sekunder diperoleh dengan melakukan analisis isi pustaka serta mengkaitkan dengan topik masalah. Sumber yang dijadikan referensi berupa buku, literatur dan Peraturan Perundang-Undangan sesuai dengan topik masalah penelitian.

¹² *Ibid*, hlm. 24.

b. Studi Lapangan

Teknik untuk mengumpulkan data dengan studi lapangan dilakukan dengan cara pengamatan dan wawancara.

4. Analisis data

Metode analisa data adalah rangkaian kegiatan penelaah, pengelompokkan, sistematisasi, penafsiran, dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai sosial, akademis dan ilmiah.¹³ Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu data-data yang tidak berupa angka-angka statistik.¹⁴

¹³ Ahmad Tanzeh, 2011, *Metodologi Penelitian Praktis*, Cet. I, Yogyakarta Teras, hlm. 96.

¹⁴ Rianto Adi, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Penerbit Granit, Jakarta, hlm. 128.