

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan elemen dasar terutama pada kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Adapun manfaat Tanah sebagai tempat untuk tinggalnya bagi manusia, serta dapat digunakan untuk mendapatkan bahan makanan sehari-hari, dengan memanfaatkannya sebagai lahan pertanian, tanah juga sering dijadikan sebagai tempat untuk berdirinya sebuah bangunan yang bersifat komersial. Pada saat ini, penambahan jumlah penduduk di Indonesia semakin meningkat, serta perkembangan terhadap teknologi dan informasi semakin berkembang, persediaan tanah juga semakin terbatas dengan peningkatan jumlah penduduk dikarenakan kebutuhan manusia akan menguasai tanah semakin meningkat.

Pemanfaatan atas tanah harus memiliki kesesuaian antara keadaan tanah tersebut dengan hak yang dimiliki penjual tersebut agar dapat bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan negara. Sebagaimana telah disebutkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45), yaitu:¹

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemanfaatan tanah tersebut bertujuan agar terciptanya tujuan-tujuan pokok dalam masyarakat seperti: kedamaian, keadilan, kesejahteraan dan kebahagiaan seluruh masyarakat, dibutuhkan perlindungan jaminan untuk mengupayakan

¹ Pasal 33 ayat (3) UUD 45

ketegasan hukum atas objek dan tanah yang ada di dalamnya.²

Hak terhadap tanah memiliki bagian penting di dalam kehidupan, semakin bertambahnya jumlah penduduk, maka semakin bertambahnya kepentingan terhadap suatu kedudukan tanah dan haknya. Dikeluarkannya Undang-undang Pokok agraria, daerah yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia yang memiliki kekayaan akan tanah harus di daftarkan. Peranan terhadap Pendataan tanah di Indonesia ditugaskan kepada kantor Agraria pada Seksi Pendaftaran Tanah pada daerah tingkat II dan Direktorat Pendaftaran Tanah, Direktorat Jenderal Agraria dan Departemen Dalam Negeri. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada pasal 19 ayat (1) dan ayat (2), yaitu:

- (1) Jaminan terhadap pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yang dilakukan untuk menjamin keadilan dan kepastian akan hukum menurut aturan-aturan yang diatur dengan PP.
- (2) Ayat(1) menyebutkan pendaftaran, meliputi berbagai hal yaitu:
 - a. Penskalaan tanah, pembukuan tanah, dan perpetaan;
 - b. pendaftaran peralihan hak tanah; dan
 - c. Pemuktian yang kuat terhadap pemberlakuan surat-surat tanda bukti hak.³

² Syendy A. Korompis, *Pengaturan Hukum tentang Pendaftaran Tanah menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997*, Lex Privatum, vol. VI, Nomor 3, bulan Januari-Maret 2018, hlm. 20

³ Dr. (Hkm. Agr.) B.F. Sihombing, S.H., M.H., *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 25.

Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, dengan dihilangkan dua substansi dalam undang-undang Pertanahan dan seluruh hak akan tanah harus didaftarkan. Peranan Undang-Undang Pokok Agraria serta aturan pelaksanaan lainnya. Peraturan yang memiliki kaitan terhadap pendaftaran tanah terdapat pada UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1960), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) serta peraturan lainnya yang memiliki kaitan dengan tanah ataupun pendaftaran tanah.

Perjanjian merupakan salah satu tindakan di antara satu pihak atau debitur yang kemudian melakukan pengikatan diri dengan pihak-pihak lainnya atau *kreditur*, untuk melakukan, menyerahkan ataupun tidak melakukan sesuatu yang pihak-pihak tersebut memperoleh kewajiban serta hak yang harus dipenuhi. Jual beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPdt): Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴

Jual beli terjadi sebuah peristiwa hukum berupa peristiwa tawar-menawar, penerimaan serta penyerahan barang antar pihak. Perjanjian tersebut tidak akan selamanya dapat berjalan berdasarkan yang dikehendaki, pada keadaan tertentu, banyak diperoleh macam-macam keadaan yang mengakibatkan suatu perikatan tersebut batal. Indonesia merupakan sebuah negara hukum, yang mana hukum

⁴ Pasal 1457 KUHPdt

tersebut mengatur semua masyarakat yang ada didalamnya. Dengan kata lain, semua masyarakat harus tunduk atau taat terhadap hukum yang berlaku. Hukum di Indonesia memiliki fungsi untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, ketertiban dan keadilan dan juga melindungi Hak Asasi Manusia.

Tanah yang dijual beli berdasarkan dengan perjanjian, tujuannya agar dapat menjain ketaatan hukum akan tanah tersebut serta objek dan hal-hal yang ada di dalamnya. Para pihak yang melakukan peristiwa hukum tersebut harus taat terhadap aturan yang telah diatur oleh Undang-Undang yang memiliki kaitan terhadap pengaturan hak tanah dan memiliki ikatan dengan ketentuan hukum tanah tersebut. Perikatan jual beli tanah, harus dilaksanakan dihadap Notaris ataupun PPAT, Sehingga dapat diterbitkan Akta tersebut berupa akta jual beli, sehingga dapat dijadikan pegangan bukti telah terpenuhi syarat sah untuk melakukan perbuatan hukum yang mengikat para pihak didalamnya.

Notaris berwenang dalam membuat sebuah akta yang autentik sebagai pejabat umum tentang segala sesuatu perbuatan hukum, perikatan ataupun ketetapan yang dikehendaki masing-masing pihak yang memiliki kepentingan, dan juga dalam pembuatan akta tersebut tidak diberikan atau diwenangkan terhadap orang lain berdasarkan undang-undang.⁵ Notaris dan PPAT memiliki wewenang mengenai hak atas tanah dengan membuat akta yang otentik mengenai hak atas tanah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

⁵ Helmi Romadhoni, *Tugas dan Wewenang Notaris-PPAT*, <https://www.inanews.co.id/2020/05/tugas-dan-wewenang-notaris-ppat/>, diakses pada tanggal 27 Desember 2020 pukul 19.30 WIB.

Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PJPAT), maka: PPAT bertugas dalam pembuktian yang dilaksanakan dalam pembuatan akta yang dilakukan melalui tahap awal dengan melakukan registrasi atas perubahan data yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum mengenai hak atas.⁶

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan PPAT dalam hal membuat akta menjadi bahan dasar dilakukannya peristiwa hukum akan hak tanah, yang menjadi awal untuk melakukan pendaftaran atas perubahan data yang dikarenakan perbuatan tersebut. Kewenangan lainnya yaitu membuat akta, akta yang dibuat berada di lingkungan kerja PPAT.

Pembuktian akta PPAT oleh perbuatan hukum tertentu, yaitu:

- a. Jual-beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak tanggungan;
- g. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- h. Pembebanan kuasa pada hak tanggungan.⁷

Penjelasan pada Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris seorang pejabat umum pemerintahan yang memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik yang pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

⁶ Pasal 2 ayat (1) PP PJPAT

⁷ Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 125.

Pemberian kualifikasi terhadap PPAT dan notaris sebagai pejabat umum dan juga kepada Pejabat Lelang. Kewenangan notaris tidak diberikan kepada orang lain dengan kedudukannya sebagai notaris. Kewenangan tersebut dilaksanakan oleh notaris dalam membuat akta yang otentik selama tidak menjadi kewenangan pejabat lain.⁸

Kewenangan Notaris terhadap masyarakat dalam penciptaan kepastian dan perlindungan hukum, bersifat lebih sebagai penangkal terjadinya isu hukum dengan menerbitkan akta yang bersifat otentik yang dibuat dihadapan dirinya, yang berfungsi sebagai alat pembuktian di pengadilan dengan kekuatan pembuktian sempurna, jika terjadinya sengketa dikemudian hari. Pentingnya peran Notaris dapat berdasarkan dari kapasitas dalam memlakukan nasihat hukum dan juga pemeriksaan kebenaran akan suatu perikatan, apakah suatu perikatan telah dibuat sesuai dengan aturan-aturan yang sedang berlaku dan juga dilihat apakah tidak menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak.⁹

Akta yang dikeluarkan Notaris dan PPAT merupakan hal yang wajib dibuat berdasarkan aturan yang berlaku agar dijadikan dasar yang kuat bagi para pihak dengan bersumber data untuk pemeliharaan data terkait dengan pendaftaran tanah. Pertanggungjawaban PPAT terhadap ketentuan sah atas peristiwa hukum. Pembuktian yang sempurna pada akta otentik di hadapan pengadilan, akta otentik pada KUHPerdara menyatakan: Suatu akta disebutkan sebagai otentik akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang atau dihadapan

⁸ Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn., *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2014, hlm. 20.

⁹ Dr. Sjaifurrachman, S.H., MH., *Aspek pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2011, hlm. 7.

pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.¹⁰

Akta Otentik berfungsi menjamin kepastian hukum karena telah menguraikan hak dan kewajiban di dalam dengan jelas. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, telah mengatur tentang pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta terkait tentang kode etik notaris agar dapat melaksanakan tugas dan kewenangannya dengan didasarkan tanggung jawab.

Syarat dari perjanjian yang diterapkan dalam suatu akta agar memiliki aturan hukum yang sah dan juga dapat terbukti secara sah, wajib untuk memenuhi ketentuan berdasarkan KUHPdt, bahwa:¹¹

Persyaratan yang diperlukan dalam membuat kesepakatan, antara lain:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Akibat suatu perjanjian memiliki kekuatan mengikat dan dapat menjadi Undang-undang bagi masing-masing pihak maka Pemenuhan ketentuan keabsahan perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPdata. Seolah dengan membuat perjanjian yang sah, para pihak dianggap telah membuat Undang-undang sendiri diantara mereka, serta para pihak mematuhi atas apa yang telah dibuat dengan konsekuensi.¹² Proses jual beli tanah yang pembuatannya dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT tidak terlepas dari keempat unsur-unsur dari syarat sah-nya

¹⁰ Pasal 1868 KUHPdata

¹¹ Pasal 1320 KUHPdata

¹² Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., *Seberkas Diaroma Hukum Kontrak*, Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2014, hlm. 113.

perjanjian, hal tersebut harus sesuai dengan mekanisme terhadap pembuatan akta, hal-hal terkait tata cara atau mekanisme telah diatur secara terperinci di dalam berbagai peraturan baik dalam undang-undangan maupun Peraturan Pemerintah terhadap pelaksanaan dalam membuat akta jual beli oleh dihadapan Notaris-PPAT.

Membuat sebuah Akta bersifat Otentik, bukan dapat hanya terpusat dengan contoh-contoh akta tanpa adanya pengetahuan yang menjadi dasar hukum dan menggunakan susunan dalam frasa, kalimat, dan kata tertentu di dalam akta. Pertanggungjawaban notaris terhadap akta tersebut, maka dasar hukum dari muatan isi akta tersebut harus dapat diberikan oleh notaris-PPAT tersebut. Notaris-PPAT harus menjamin terhadap kebenaran akta tersebut, baik kebenaran formil maupun materiil. Para Notaris harus menguasai Undang-Undang serta peraturan pelaksanaan yang memiliki kaitan dengan Akta Otentik.¹³

Tata cara dalam pembuatan akta diatur oleh ketentuan hukum yang bersifat memaksa, harus mengikuti ketentuan tersebut dan tidak boleh menyimpang sedikitpun dari aturan hukum tersebut. Akta-akta harus memenuhi syarat dari sahnya perjanjian maka perlu diperhatikan sebelum melakukan pembuatan akta jual beli tersebut. Pelaksanaan penandatanganan dihadapan notaris dan PPAT yang dilakukan terhadap akta harus memenuhi syarat yang telah diatur.¹⁴ Jika persyaratan tersebut belum terpenuhi maka Notaris dan PPAT berhak menolak untuk memenuhi serta menyerahkan akta tanah tersebut. Persyaratan mengatur

¹³ Dr. Herlien Budiono, S.H., *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2017, hlm. 2.

¹⁴ Fitri Susanti, S.H., *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur*, Tesis, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008, hlm. 7.

tindakan yang dilakukan terpenuhi oleh pihak-pihak terkait.

Penulis tertarik untuk meneliti dan memahami lebih dalam penelitian ini dengan judul penelitian **”AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN PPAT TIDAK SESUAI BERDASARKAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA PPAT“**

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan dalam penulisan tugas akhir ini berdasarkan latar belakang diatas, dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan hukum dalam pembuatan akta PPAT yang sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Apa akibat hukum yang terjadi terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan permasalahan yang ada di atas adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan hukum dalam pembuatan akta PPAT yang sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian pada penulisan ini dapat diharapkan memberikan manfaat berupa manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan semakin memperluas serta memperdalam Ilmu Hukum, Khususnya pada bidang Hukum Perdata, serta memberikan wawasan ilmu terhadap para notaris serta masyarakat mengenai permasalahan dalam tata cara pembuatan akta notaris serta akibat hukumnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan semakin menambah menjadi bahan rujukan serta sumber informasi baru kepada para pihak yang terkait serta untuk bahan penelitian selanjutnya terhadap peneliti serta peneliti lain agar dapat dikembangkan dengan lebih baik serta dapat dikaji lebih lanjut.