

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia serta mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Dengan maksud *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sedangkan sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tetapi juga sebagai objek spekulasi. Disatu sisi tanah wajib digunakan serta dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan serta kemakmuran rakyat dan pada sisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Fungsi ganda yang terdapat pada tanah membuat hak kepemilikan atas tanah mempunyai nilai yang tinggi sehingga rentan terhadap konflik-konflik antar pihak, baik antar individu maupun individu dengan instansi tertentu. Untuk itu dibutuhkan perlindungan serta kepastian hukum bagi para pemilik tanah dan/atau para pemilik atas satuan rumah susun untuk meminimalisir konflik-konflik yang mungkin akan terjadi dikemudian hari. Perlindungan hukum kepada subjek hukum bersifat preventif dan represif. Tujuan perlindungan hukum preventif untuk menghindari suatu peristiwa yang menyebabkan sengketa. Tujuan perlindungan hukum represif adalah

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007), hal. 1

permasalahan yang timbul/sengketa diselesaikan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.²

Begitu besarnya peran tanah dalam kehidupan manusia sehingga Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengamanatkan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Seolah memberi pesan bahwa pokok-pokok dari kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan bersumber dari dalam bumi, air dan kekayaan alamnya.”

Lebih lanjut, dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan bahwa:

“hak menguasai negara memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Prinsip “untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” merupakan tujuan yang ingin dicapai dari pengelolaan sumber daya alam melalui instrumen “hak menguasai negara”. Jika dikaitkan dengan instrumen tersebut, menurut Bagir Manan, “hak menguasai negara” tidak boleh dilepaskan dari tujuan yaitu demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara harus memberikan hak terlebih dahulu kepada rakyat yang telah secara nyata dan dengan itikad baik memanfaatkan tanah. Dengan demikian, prinsip ini menghendaki substansi pengaturan kebijakan-kebijakan pengelolaan sumber

² Rahardjo, S, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 12

daya alam, termasuk kebijakan pertanahan dan pemanfaatan sumber daya alam harus berpihak kepada rakyat demi terwujudnya kesejahteraan.³

Di Indonesia mengenal hak-hak penguasaan atas tanah, penguasaan tersebut diberikan oleh negara kepada tiap individu, baik sendiri maupun bersama-sama dengan individu lain serta badan-badan hukum. Dari pemberian hak tersebut, menurut Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai UUPA memberi kepada pemegang hak atas tanah untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, begitupula dengan tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Terdapat berbagai macam hak atas tanah yang berlaku di Indonesia, macam-macam hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah :

“Berbagai macam hak atas tanah hak-hak atas tanah meliputi beberapa hak berikut :

- 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.”

³ Suyanto Edi Wibowo, “Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perihal Penguasaan oleh Negara Terhadap Sumber Daya Alam”, <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/viewFile/424/304>, diakses pada tanggal 8 Maret 2023, hal. 4-5

Hak yang sifatnya sementara terdapat dalam Pasal 53 UUPA, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

Lahirnya hak-hak atas tanah yang berlaku saat ini, beberapa diantaranya merupakan hasil konversi hak tanah barat yang berdasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek* yang dahulu berlaku untuk golongan Eropa dan Timur Asing. Konversi dilakukan setelah berlakunya UUPA, yang diatur dalam bagian kedua. Pasal I ayat (1) menyebutkan hak *eigendom* menjadi hak milik, Pasal III ayat (1) hak *erfpacht* untuk perusahaan perkebunan besar menjadi hak guna usaha, Pasal V Hak *opstal* dan *erfpacht* untuk perumahan menjadi hak guna bangunan, sedangkan hak lainnya menjadi hak pakai menurut Pasal VI.

Tanah *eigendom*, yaitu suatu hak atas tanah yang pemiliknya mempunyai kekuatan mutlak atas tanah tersebut. Kedua, tanah hak *opstal*, yaitu suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki sesuatu di atas tanah *eigendom* pihak lain yang dapat berbentuk rumah atau bangunan, tanaman dan seterusnya. Ketiga, tanah hak *erfpacht*, yaitu hak untuk dapat diusahakan atau mengolah tanah orang lain dan

menarik hasil sebanyak-banyaknya dari tanah tersebut. Keempat, tanah hak *gebruik*, yaitu tanah hak pakai atas tanah orang lain.⁴

Hak atas tanah diberikan oleh negara atau pemerintah yang berwenang kepada tiap-tiap subjek hukum, dimulai sejak sebelum berlakunya BW (*Burgerlijke Wetboek*) pada tahun 1848, pejabat yang membuat akta pertanahan adalah Pejabat Balik Nama (*Overschrijvingsambtenaar*). Pejabat balik nama ini diberikan kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah-tanah hak barat dan bekas hak barat, serta akta pembebasan hipotek. Kepala Kantor Kadaster ditunjuk sebagai satu-satunya *Overschrijvingsambtenaar*, sehingga dia mempunyai dua tugas, yakni sebagai kepala kantor Kadaster dan sebagai *Overschrijvingsambtenaar*. Sedangkan untuk pembuatan akta tanah yang berupa pembebanan ditugaskan kepada pejabat Kantor Gubernemen (*Couvernement*) yang ditunjuk oleh Kepala Pemerintahan. Penunjukan pejabat dan pelaksanaan tugas pembuatan akta perubahan oleh pejabat tersebut diatur dengan aturan setingkat undang-undang.⁵ Dengan adanya pencatatan, diharapkan dapat menjadi kepastian hukum bagi para pihak terkait.

Saat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA lahir, dalam Pasal 19 disebutkan bahwa:

⁴ Indira Retno Aryatie, *et.al*, *Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2022), hal. 9

⁵ Rudi Indrajaya, *et.al*, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2020), hal. 12

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah."

Untuk merealisasikan amanat UUPA, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa memindahkan, memberikan, menggadaikan, hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri agraria dengan bentuk akta yang ditentukan oleh menteri agraria, dapat dilihat pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah terkait. Peraturan Pemerintah tersebut menjadi cikal bakal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal oleh masyarakat kini. Saat ini untuk pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, adapun peraturan pemerintah yang menaungi profesi PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

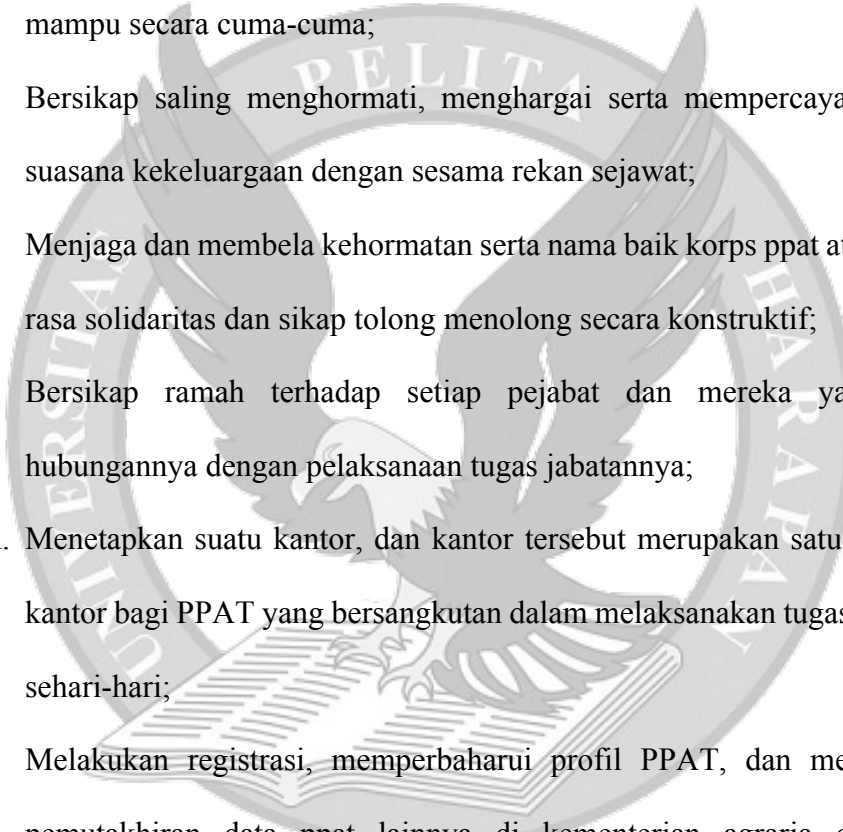
Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dapat disebut juga PPAT memiliki peran yang penting untuk menjamin perlindungan serta kepastian hukum setiap perbuatan mengenai peralihan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun karena PPAT merupakan pejabat umum yang

berwenang untuk membuat akta otentik dibidang tersebut. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, bahwa seorang menjadi “Pejabat Umum”, apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.⁶

Dalam rangka menjalankan tugasnya, PPAT dibina dan diawasi oleh menteri ATR/BPN. Namun di daerah, tugas pembinaan dan pengawasan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan. PPAT memiliki kewajiban yang diatur dalam Pasal 3 huruf Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, yaitu :

- a. Berkepribadian baik dan menunjung tinggi harkat dan kehormatan PPAT;
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;

⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum, (Jakarta: Intan Pariwara, 1989), hal.25

- 
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
 - h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
 - i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
 - j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
 - k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps ppat atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
 - l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
 - m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
 - n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data ppat lainnya di kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional;
 - o. Saling mengingatkan apabila mendapati akta yang dibuat rekan sejawat ppat dapat membahayakan klien, dan menerangkan kepada klien tersebut mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;

p. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan.

Kehadiran PPAT ditengah-tengah masyarakat dapat menjamin kepastian hukum untuk semua perbuatan yang berakitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun serta dapat meminimalisir konflik-konflik yang mungkin akan timbul antar masyarakat dikemudian hari karena produk yang diciptakan dari jasa PPAT adalah akta otentik yang memiliki nilai kekuatan pembuktian sempurna dalam hukum perdata. Ditegaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya.⁷ Maka dapat dikatakan bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu:

1. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum; dan
3. Pegawai-pegawai umum yang membuatnya harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Tugas pokok PPAT termuat dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah yaitu:

“Untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan

⁷ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu”.

Penggunaan kata “sebagian” pada proses pendaftaran tanah yang dimaksud dalam PP PPAT Nomor 37 Tahun 1998 di atas dikarenakan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah nantinya akan memerlukan tindak lanjut dari instansi lain terkait seperti Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.

PPAT diberikan tugas 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.⁸

Salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta jual beli hal ini tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah yang menerangkan bahwa:

“Akta jual beli berisi perbuatan hukum mengenai transaksi jual beli yang dilakukan dalam rangka pemindahan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan.”

Tentunya pembuatan akta jual beli tersebut harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

⁸ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, cetakan pertama (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hal. 107–108.

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi kewenangan itu memiliki batas wilayah terbatas pada tempat kedudukan PPAT dan letak tanah yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut. Namun, meski PPAT dianggap sebagai pejabat umum yang mampu membuat akta otentik, tetapi dalam sejarahnya terdapat beberapa pendapat yang menyatakan bahwa akta PPAT bukanlah akta otentik, salah satu ahli yang mengatakan demikian adalah M. Khoidin, yang berpendapat bahwa akta PPAT tidak termasuk ke dalam akta otentik, hal ini disebabkan ketiadaan undang-undang atau peraturan yang setingkat dengan undang-undang untuk memayungi jabatan PPAT yang menimbulkan persoalan hukum sehingga akta PPAT diragukan autentisitasnya. Keberadaan PPAT tidak diatur secara mandiri atau secara khusus dalam undang-undang seperti halnya notaris, keberadaan PPAT hanya dikukuhkan dalam peraturan pemerintah saja yang membuat PPAT tidak termasuk sebagai pejabat yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata.⁹ Namun demikian, kedudukan akta PPAT sebagai akta otentik disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 937 K/Sip/1970 yang menyatakan akta jual beli yang

⁹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hal. 168.

dilaksanakan dihadapan PPAT dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna.¹⁰

Pembuatan akta pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT, merupakan salah satu bentuk dari pemenuhan transaksi atas tanah berdasarkan hukum tanah adat yang berlaku di Indonesia, yaitu terang dan tunai. Meski demikian, pelaksanaan transaksi yang berdasarkan hukum adat tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.

Terkait dengan hukum adat sebagai hukum agraria yang berlaku di Indonesia, ditegaskan dalam Pasal 5 UUPA yang mengatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.¹¹

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Dengan adanya akta itu, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas

¹⁰ *Ibid*, hal. 170

¹¹ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

tanah dari pihak pertama, kepada pihak kedua.¹² Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu :¹³

1. Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
2. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Terdapat syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta PPAT dapat dikatakan sebagai akta otentik untuk memenuhi sifat otentik dari akta tersebut, yaitu dengan syarat pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh PPAT, serta penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud. Hal ini termuat dalam penjelasan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.¹⁴ Dengan demikian dapat dikatakan bahwa apabila terdapat suatu akta PPAT yang tidak dibacakan oleh PPAT itu sendiri melainkan dilakukan oleh orang lain sebagai wakil dari PPAT tersebut,

¹² Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cetakan pertama (Depok: Raja Grafindo Persada, 2019), hal. 67

¹³ Rudi Indrajaya, *et.al, Op. cit.*, hal. 63

¹⁴ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

seharusnya akta yang dibuat tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik karena tidak memenuhi sifat otentik suatu akta.

Salah satu akta otentik sebagai produk hukum PPAT adalah Akta Jual Beli yang didasari pada perbuatan hukum jual beli tanah. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya.¹⁵ Terkait dengan perjanjian jual-beli, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya.¹⁶ Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hukum adat, apabila pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.¹⁷

Jual beli tanah dalam hukum perdata dapat dilakukan dengan pembuatan akta jual beli agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan akta jual beli adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, hal tersebut dibuat oleh PPAT maupun PPAT Sementara dan sifatnya tunai

¹⁵ Ana Silviana, *et.al*, "Memahami pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak atas Tanah Karena Jual Beli", *Law, Development & Justice Riview Journal*, Vol. 3, 2020, hal. 193

¹⁶ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hal. 4

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hal. 211

sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.¹⁸

Pemindahan hak atas tanah tidak selalu melalui proses jual beli, tetapi tanah dapat pula berpindah kepemilikan melalui hak tanggungan mana kala debitor hak tanggungan melakukan wanprestasi dengan tidak membayar hutang yang menjadikan suatu tanah sebagai objek tanggungannya, maka kreditor mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Pemasangan hak tanggungan didahului dengan membuat suatu perjanjian hutang piutang yang dilakukan dihadapan Notaris yang kemudian nantinya dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT ditempat dimana objek tersebut berada. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan dapat dibuat secara langsung maupun secara tidak langsung karena didahului dengan penandatanganan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Lebih lanjut hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pelaksanaan perjanjian dalam akta jual beli dan pemberian hak tanggungan harus dilakan dengan menerapkan itikad baik demi kenyamanan dan keamanan para pihak yang terlibat. Itikad baik dalam pelaksanaan jual beli salah satunya adalah dengan diterapkannya syarat sah perjanjian dalam 1320 KUHPerdara yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab

¹⁸ Yeni Puspita Dewi, *et.al*, "Kekuatan Akta Jual Beli (AJB) atas Tanah dalam Proses Menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), Jurnal Hukum Responsif, Vol. 11, 2020, hal. 88

yang halal, mengindahkan syarat sah jual beli dalam hukum adat yaitu terang dan tunai, serta terpenuhinya kewajiban masing-masing pihak dalam jual beli, yaitu saling mengikatkan diri dimana penjual menyerahkan suatu benda dan pembeli menyerahkan suatu harga, mengenai hal ini ditegaskan dalam Pasal 1427 KUHPerdara¹⁹ yang berbunyi jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati.

Subjek hukum yang dalam hak tanggungan dapat dikatakan beritikad baik ketika debitor menjelaskan secara terang dan tidak ada yang ditutup-tutupi tentang kebenaran jaminan tersebut, sedangkan pihak kreditor harus melakukan pemeriksaan kelayakan objek jaminan secara fisik untuk memastikan apakah objek yang akan dipasangkan hak tanggungan benar-benar milik debitor yang berhutang.

Akta jual beli dapat menjadi payung hukum bagi para pihak yang terlibat didalamnya, namun terdapat beberapa hal yang memungkinkan pembuatan akta jual beli justru akan melahirkan sengketa dikemudian hari, diantaranya :

1. Pembacaan dan penandatanganan akta tidak dihadapan PPAT;
2. Tanda tangan penghadap palsu;
3. Tidak disertai dokumen-dokumen pendukung;
4. Tidak dilakukan pengecekan terhadap sertipikat dengan data atau buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

¹⁹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Suatu akta tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.²⁰ jika akta tersebut merupakan akta dibawah tangan, maka seharusnya perbuatan-perbuatan hukum setelahnya menjadi tidak sah. Untuk memenuhi syarat otentik akta maka harus terpenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu dibacakan/dijelaskan kepada para pihak, dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, dan ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak. Sehingga dapat dikatakan dalam pelaksanaan pembuatan akta otentik, seluruh pihak termasuk PPAT harus memberikan itikad baik dalam membuat akta otentik, itikad baik yang dapat PPAT lakukan adalah dengan hadir pada saat penandatanganan untuk memastikan kecocokan identitas dalam akta dengan pihak yang datang, membacakan/menjelaskan kepada para pihak, menandatangani saat itu juga setelah para pihak setuju mengenai isi perjanjian dan membubuhkan tanda tangan.

Akta otentik yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang tetap memiliki kemungkinan tidak terdegradasi kekuatan pembuktiannya. Hal ini dapat terjadi ketika pemilik hak yang baru berdasarkan akta jual beli yang dibuat tidak berdasarkan undang-undang itu telah memasang hak tanggungan pada tanah tersebut dan pemegang hak tanggungannya dinilai sudah beritikad

²⁰ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

baik. Sebagai contoh, dapat dilihat dari putusan pengadilan Nomor 627 PK/Pdt/2018, gugatan tersebut berdasarkan pada peristiwa hukum jual beli yang dilakukan karena adanya tipu daya. Bermula dari Nadjamuddin Sjahbang (NS) mempunyai sebidang tanah belum bersertipikat melainkan hanya beralas hak Surat Kepemilikan dari Pemerintah Propinsi Sulawesi Tengah, tanah tersebut merupakan rumah tinggal NS. Kemudian NS meminta anaknya yaitu Muh. Zulham (MZ) untuk mengurus pembuatan sertipikat atas tanah tersebut. Pada tanggal 15 Mei 2012 terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02570/Birobuli Utara atas nama NS.

Ketika sertipikat tersebut telah terbit, MZ tidak langsung menyerahkan kepada NS melainkan ia meminta temannya yaitu I Ketut Gegel (IKG) untuk menjadi pembeli sebidang tanah dengan sertipikat tersebut tanpa melakukan jual beli yang sebenarnya, dimana tidak ada penyerahan barang dan uang. Kemudian hal tersebut disetujui oleh IKG karena MZ masih mempunyai hutang yang belum terlunaskan kepada IKG.

Untuk melancarkan niatnya, MZ menghubungi karyawan PPAT Farid (PPAT F) untuk dibuatkan akta jual beli dimana NS sebagai penjual dan IKG sebagai pembeli dengan objek jual beli Sertipikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara kemudian MZ meminta agar penandatanganan aktanya dilakukan di rumah NS. Pada hari penandatanganan, yang datang ke rumah NS adalah karyawan PPAT F dan MZ, kemudian MZ mengatakan pada NS untuk langsung menandatangani dokumen yang diberikan tanpa dibaca terlebih dahulu karena dokumen tersebut hanya merupakan salah satu

persyaratan pembuatan sertipikat yang NS minta. Setelah mendapatkan tandatangan NS, keesokan harinya IKG dihubungi untuk melakukan tandatangan di kantor PPAT F, ketika akta jual beli selesai ditandatangani oleh semua pihak, PPAT F melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara menjadi atas nama IKG. Maka berdasarkan bukti yuridis IKG merupakan pemilik sah hak atas tanah di atas.

Perbuatan MZ dan IKG tidak berhenti sampai disitu, IKG mengajukan pinjaman ke Bank BNI Cabang Palu (Bank BNI) dengan jaminan pembayaran hutang berupa SHM Nomor 02570, kemudian uang hasil hutang tersebut dibagi dua dengan MZ. Seiring berjalannya waktu IKG tidak dapat melunasi hutangnya sehingga Bank BNI berniat melakukan eksekusi jaminan. Namun, ketika hendak melakukan eksekusi ternyata fisik tanah dengan SHM Nomor 02570 masih dikuasai oleh NS.

NS yang tidak merasa telah menjual dan mengagunkan rumahnya menolak untuk pergi dari tanah tersebut, untuk itu NS melakukan gugatan pembatalan akta jual beli dan pembatalan sertipikat hak tanggungan di pengadilan. Namun upaya hukum yang dilakukannya gagal karena majelis hakim menilai bahwa Bank BNI sebagai pemegang hak tanggungan telah beritikad baik sehingga Bank tetap dapat melakukan eksekusi jaminan terhadap tanah tersebut.

Berdasarkan latar belakang hal tersebut di atas, maka Penulis tertarik untuk membuat suatu penelitian berbentuk tesis dengan judul **“PENERAPAN ITIKAD BAIK SEBAGAI PENILAI KEABSAHAN**

AKTA JUAL BELI DAN HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 627 PK/Pdt/2018)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana kesesuaian pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 627 PK/Pdt/2018 dengan penerapan itikad baik sebagai penilai keabsahan suatu Akta Jual Beli dan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukum tetap sah dan mengikatnya Akta Jual Beli yang didasarkan oleh itikad buruk pembeli namun Telah Dibebankan Hak Tanggungan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk pembuktian kesesuaian pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 627 PK/Pdt/2018 dengan penerapan itikad baik sebagai menilai keabsahan suatu Akta Jual Beli dan Hak Tanggungan.
2. Untuk memecahkan persoalan terkait akibat hukum atas tetap sah dan mengikatnya Akta Jual Beli yang didasarkan oleh itikad buruk pembeli namun Telah Dibebankan Hak Tanggungan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan gagasan untuk kemajuan dan perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu kenotariatan dan PPAT pada khususnya.

2. Secara Praktis

Memberi wawasan kepada masyarakat akibat hukum yang terjadi jika melakukan penandatanganan akta otentik terutama akta jual beli.

1.5 Metode Penelitian

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan mengenai alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan dan manfaat penulisan serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai kerangka teori dan kerangka konseptual yang akan menjadi landasan utama untuk mengerti tinjauan umum mengenai itikad baik, pembuatan sebagai akta jual beli, hak tanggungan, serta lingkup kewenangan PPAT.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan mengenai metode yang digunakan dalam penulisan penelitian ini dengan memaparkan jenis penelitian secara normatif empiris, jenis data menggunakan data sekunder yang didukung dengan data primer,

teknik/metode pengumpulan data dengan penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*), jenis pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) dengan sifat analisis data menggunakan metode kualitatif.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini membahas mengenai hasil penelitian berdasarkan pada Putusan Pengadilan Nomor 627 PK/Pdt/2018 yang disesuaikan dengan pengaturan mengenai itikad baik berdasarkan pada doktrin, yurisprudensi, dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) serta peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya mengenai akta jual beli dan hak tanggungan. Pada bab ini juga akan dijabarkan hasil analisis Penulis untuk menjawab rumusan masalah.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini Penulis akan memberikan kesimpulan dari rumusan-rumusan masalah yang telah dibahas dalam hasil penelitian dan analisis serta memaparkan saran terkait permasalahan yang dibahas.