

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara umum tanah dalam keseharian kita dapat diartikan dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan sebagai :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dan sebagainya)

Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa¹ :

“Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.”

Berdasarkan pengertian tanah diatas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan kan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis, karena selain itu tanah bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan, tetapi tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu di kendalikan dengan sebaik-baik nya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

¹Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta, Djambatan, 1999, hlm.18

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, yaitu sebagai berikut² :

- a. semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- e. menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. untuk kepentingan bersama.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk dapat melaksanakan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, perlulah diciptakan suatu Hukum Agraria Nasional atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

²JW.Muliawan.*Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Jakarta, Cerdas Pustaka Publisher, 2009. hal. 84.

Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA ini, maka pada hakekatnya undang-undang ini telah mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan Hukum Tanah Kolonial dan juga mengakhiri adanya dualisme dan pluralisme Hukum Tanah di Indonesia. UUPA sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan pengertian yang tegas, baik mengenai istilah “tanah” maupun istilah “agraria”. Dari ketentuan-ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agrarian mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya³. Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria ini, atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 terutama kata-kata “dikuasai oleh negara”, seperti disebut oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA, maka Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi menguasai seluruh tanah. Dalam arti, Negara mempunyai 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.

Untuk melaksanakan kewenangannya tersebut, UUPA khususnya Pasal 19, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “

³ Ida Nurlinda. *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*. Jakarta, Rajawali Pers, 2009. hal. 37.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat,
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menaurut pertimbangan Menteri Agraria;
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”,mewajibkan kepada negara untuk melaksanakan pendaftaran tanah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu Rechkadaster atau Legal cadastre)⁴ .

Untuk melaksanakan amanat Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut ternyata hasilnya tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh pemerintah. Hal ini dijelaskan dalam “Penjelasan Umum” Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain berbunyi sebagai berikut : “.....Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang

⁴ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan, 2007. hal. 472.

diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan....., Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah...”

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah⁵, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan :
 - (1) 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
 - (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;

⁵ Ali Achmad Chomsah. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia Jilid 2*. Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004. hal. 37.

- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut : Pendirian 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. Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPdata:

”Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Jadi syarat otentisitas suatu akta yaitu :

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Oleh atau dihadapan Pejabat Umum
3. Pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan⁶

B. Rumusan Masalah

1. Apa tanggung jawab dari pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah?
2. Apa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah bagi pejabat pembuat akta tanah (PPAT) jika pembuatan akta jual beli tanahnya salah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis aspek pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli tanah yang di buat dihadapannya
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT

⁶ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan, 2007. hal. 507.

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis,

Penulisan skripsi ini diharapkan memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya disiplin Ilmu Hukum Agraria dalam bidang pertanahan.

b. Manfaat Praktis,

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk tujuan praktik sarjana hukum agar terhindarkan dari kesalahan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan guna kepastian hukum atas keotentikan akta PPAT dalam pendaftaran hak atas tanah. Diharapkan pula sebagai masukan kepada Pemerintah dan DPR yang bertujuan untuk menentukan dan memperjelas kebijakan dan langkah-langkah guna pengaturan mengenai tata cara pembuatan akta PPAT dan mekanisme perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya, dalam suatu peraturan yang terpadu secara normatif. Juga Penulis berharap penulisan ini akan dapat membawa manfaat bagi kepentingan bangsa dan negara dan masyarakat luas.

E. Terminologi

- a. Tanggung Jawab/ tang.gung ja.wab/nkeadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya)
- b. Akibat/ aki.bat/n sesuatu yang merupakan akhir atau hasil suatu peristiwa (perbuatan, keputusan); persyaratan atau keadaan yang mendahuluinya
- c. Hukum/ hu.kum/n peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah
- d. Pejabat, pegawai pemerintah yang memegang jabatan penting (unsur pimpinan)
- e. Pembuat/ pem.bu.at/n yang membuat

- f. Akta, surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi
- g. Tanah, permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
- h. Jual beli, persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual

F. Metode Penelitian

a) Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis, yaitu selain menggunakan asas dan prinsip hukum dalam meninjau, melihat, dan menganalisa masalah, penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaannya dalam praktek⁷. Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor sosiologis dan factor yuridis. Maksudnya, obyek masalah atau yang diteliti menyangkut permasalahan yang diatur secara normative dalam peraturan perundang-undangan, selain itu masalah yang diteliti juga terdapat keterkaitannya dengan faktor-faktor sosiologis yaitu untuk mengetahui tanggung jawab dan akibat hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta jual beli tanah

b) Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data atau bahan-bahan ini, dengan cara studi lapangan (primer) dan studi kepustakaan (sekunder) yaitu:

a. Studi Lapangan

⁷ Rony Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta, UI Press, 1984, hal. 45

Studi lapangan ini dilaksanakan melalui wawancara, yaitu wawancara di kantor notaris dan PPAT Nurhadi,SH.,Mkn Pangkalan Bun Kalimantan Tengah.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti di perpustakaan

c) Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi dalam penyusunan skripsi ini, maka Penulis akan melaksanakan penelitian di kantor Notaris dan PPAT Nurhadi, SH.,Mkn di Pangkalan Bun Kalimantan Tengah. Pemilihan lokasi ini juga disebabkan pertimbangan bahwa di lokasi ini dapat memberikan data yang penulis perlukan dalam pembahasan masalah yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini

d) Metode Penyajian Data

Setelah data primer dan sekunder yang diperoleh dari penelitian terkumpul, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataannya, selanjutnya data diolah dan disajikan dalam bentuk skripsi.

e) Metode Analisa Data

Data yang diperoleh disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk menggambarkan hasil penelitian dan selanjutnya akan disusun dalam karya ilmiah. Data yang diperoleh akan diteliti dan dianalisis menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu pola pikir yang berdasarkan dari

suatu fakta yang sifatnya umum, kemudian ditarik kesimpulan yang sifatnya khusus untuk mencapai kejelasan permasalahan yang akan dibahas.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memahami dengan jelas skripsi ini, maka semua materi yang tertera akan dikelompokkan menjadi empat bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan membahas mengenai : pertama,tinjaun mengenai PPAT secara umum yang meliputi tugas pokok dan hak dan kewajiban PPAT. Kedua tinjauan mengenai akta jual beli tanah. Ketiga,tinjauan mengenai pembuatan akta jual beli tanah

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas, pertama analisis mengenai tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah di daerah Pangkalan Bun Kalimantan Tengah. Kedua,akan membahas mengenai tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah di Pangkalan Bun Kalimantan Tengah.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini akan berisi kesimpulan mengenai hasil analisa dan rancangan sistem dalam menjawab tujuan penelitian yang di ajukan, serta saran yang penulis berikan untuk lebih memaksimalkan kinerja sistem baru.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi tentang judul-judul buku dan artikel yang terkait dalam pembuatan skripsi ini

LAMPIR

