

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah yaitu, permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama oleh orang lain atau badan hukum “¹.

Tanah berperan penting bagi kehidupan manusia, hewan maupun tumbuhan. Pada umumnya tanah digunakan untuk bercocok tanam, mendirikan bangunan atau rumah sebagai tempat tinggal dan pemukiman. Karena perkembangan populasi penduduk yang semakin banyak, perekonomian yang berkembang dan teknologi yang canggih, sehingga tanah digunakan sebagai lahan untuk usaha, pendirian gedung-gedung dan perindustrian. Karena semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, sementara luas tanah yang tidak bertambah karena semakin banyaknya pembangunan. Dengan ini sangat berpengaruh besar karena meningkatnya nilai atau harga tanah. Sebab itu seringkali timbul masalah-masalah yang berkaitan dan disebabkan oleh tanah. Oleh karena itu diperlukan suatu perangkat hukum yang sistematis dan tertata rapi untuk mengurangi atau

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 3

menghilangkan terjadinya masalah atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, Sehingga mampu memberikan jaminan kepada pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh. Salah satu masalah yang berkaitan dengan tanah adalah kepemilikan hak atas tanah yang dibuktikan dengan tanda bukti berupa sertifikat yang dapat diperoleh dengan mendaftarkan tanah tersebut.

Untuk mewujudkan cita-cita luhur Bangsa Indonesia yang berkaitan dengan perlindungan tanah seperti yang sudah diatur dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dapat melaksanakan amanat pada pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: "*Bumi, Air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*". Karena penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan hak menguasai atas negara. hal ini bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan.

Dalam pasal 20 UUPA ayat (1) disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan, yaitu peralihan hak yang terjadi dengan atau tanpa

adanya perbuatan hukum. Untuk memperoleh hak kepemilikan suatu tanah salah satu cara yang dapat diperoleh adalah dengan cara jual beli.²

Dalam KUHPerdara pasal 1457 diatur tentang jual beli tanah yang menjelaskan bahwa "*Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*" hal ini menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik. Dalam peristiwa jual setelah para pihak mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjual belikan, dengan kesepakatan tersebut pembeli harus membayar harga pembelian dan penjualan terikat untuk menyerahkan benda yang diperjual belikan tersebut.

Pendaftaran tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah yang bertujuan untuk terjaminnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Oleh sebab itu pemerintah mengadakan adanya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. dalam UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam pendafrtan tanah yang meliputi kepastian status, subjek dan objek yang didaftarkan, berkaitan dalam bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti bahwa telah terjadi perpindahan hak atas tanah. Pendaftaran tanah menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1

kewajiban pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang berisi :*“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*.³

Jual beli tanah dulu hanya dilakukan dihadapan kepala desa sekarang oleh peraturan agraria harus dilakukan dihadapan PPAT , Hal ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan oleh masyarakat terbatas lingkup personal saja, yaitu hanya dibuatkan surat oleh penjual dan diketahui oleh perangkat desa setempat. Dalam peralihan hak atas tanah jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara Yuridis formal pembuatan akta pertanahan merupakan wewenang notaris. Tetapi dalam hal ini notaris tidak diperbolehkan membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan apabila belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta juga dapat dibuat oleh camat, karena camat berkedudukan sebagai PPAT sementara. Tetapi apabila masa jabatan camat habis maka camat tidak berwenang untuk membuat akta. Dalam perundangan Notaris Maupun PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik. Notaris

³R. Subekti, *Op.Cit*, Hlm. 3

memiliki peran penting dalam pembuatan akta karena notaris adalah sebagai pejabat umum yang bertugas membuat akta atau dokumen yang benar dalam suatu proses hukum, yang memiliki pembuktian yang sempurna apabila terjadi sengketa. Melalui akta otentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastan hukum, sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Dalam penyelesaian sengketa akta otentik berperan sebagai bukti tertulis, terkuat dan terpenuh dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Apabila seorang Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya terjadi permasalahan-pemmasalahan atau kendala dalam pembuatan akta yang disebabkan karena para pihak seperti pemberkasan atau para pihak tidak datang saat pembacaan atau penandatanganan akta maka hal ini notaris harus bertanggung jawab sesuai dengan kesalahan yang dilakukan secara sengaja.

Oleh karena itu Notaris dan PPAT bertanggung jawab dalam memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang berkaitan dengan mencocokkan data yang ada didalam sertifikat dengan daftar yang berada di Kantor Pertanahan. Untuk tata caranya harus tepat dan tidak menyimpang berdasarkan prosedur yang berlaku. Karena penyimpangan dalam pembuatan akta otentik ini akan menimbulkan akibat hukum terhadap pembuktian akta tersebut. Notaris maupun PPAT dalam menjalankan tugasnya memerlukan peraturan yang tegas dan jelas. Karena apabila Notaris maupun PPAT dalam menjalankan tugasnya masih terjadi

kesalahan dalam pembuatan akta otentik yang seharusnya menjadi akta yang sempurna menjadi akta yang cacat hukum, karena salah satu syarat tidak terpenuhi, maka Notaris maupun PPAT dapat dikenakan sanksi yaitu berupa sanksi perdata, administrasi, atau sanksi kode etik jabatan. Kesalahan yang dilakukan oleh Notaris maupun PPAT dalam pembuatan akta otentik dapat menghambat tujuan seseorang dalam mendaftarkan tanah.

Dari uraian diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian untuk mengetahui lebih dalam mengenai “ TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PPAT TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BREBES”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Brebes?
2. Apa kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Brebes dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini untuk berusaha menemukan jawaban terhadap pertanyaan- pertanyaan berikut :

1. Untuk mengetahui peran dan tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Brebes.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Brebes dan solusinya.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya dalam hukum perdata.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, penjelasan dan gambaran kepada masyarakat dalam melakukan jual beli tanah di Kabupaten Brebes.

- b. Bagi notaris dan PPAT

Dengan diadakannya penelitian ini, penulis berharap agar Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta otentik lebih cermat dan teliti. Agar akta yang di buat tidak cacat hukum.

- c. Pemerintah diharapkan dapat membuat kebijakan peraturan perundang-undangan yang lebih baik lagi agar dalam praktiknya tidak ada pihak yang merasa diuntungkan atau dirugikan, dan adil bagi semua pihak yang terkait.

E. Terminologi

Tinjauan yuridis dalam segi hukum adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa suatu pendapat atau suatu pandangan dari segi hukum.⁴ Perannya yaitu serangkaian perilaku yang dilakukan oleh suatu individu yang dianggap penting dari pemegang kedudukan atau bagi masyarakat⁵. Tanggung jawab bisa diartikan sebagai keadaan untuk menanggung segala sesuatu jika terjadi suatu hal dapat dituntut, dipersalahkan diperkarakan akibat dari sikapnya oleh pihak lain.⁶

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan dalam peraturan Perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, salinan dan kutipan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang di tetapkan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris⁷.

⁴ <https://www.suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html?m=1> diakses pada tanggal 18 september 2018 pukul 20:00

⁵ <http://umum-pengertian-blogspot.com/2016/06/pengertian-peran-secara-umum.html?m=1> diakses pada tanggal 18 september 2018 pukul 20:17

⁶ <https://www.zonareferensi.com/pengertian-tanggung-jawab/> diakses pada tanggal 18 september 2018 pukul 20:30

⁷ <https://hukumpress.blogspot.com/2016/10/Pengertian-tugas-kewenangan-notaris.html?m=1> diakses pada tanggal 18 september pukul 20:45

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁸

Akta jual beli tanah adalah dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.⁹

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu unsur yang penting dalam penelitian agar tercapai tujuan kebenaran yang objektif, dengan demikian penelitian ini tidak menyimpang dari tema yang diambil.

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*, Karena dengan pendekatan ilmu hukum dan menggunakan pendekatan ilmu sosial yang lainnya. Dalam pendekatan ini berarti menggunakan pengkajian data tidak hanya berpadoman dari segi yuridis tetapi juga dengan melihat kenyataan dalam masyarakat.¹⁰

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan Deskriptif Analisis yaitu bertujuan memberikan gambaran

⁸ <https://www.notarisdanppat.com/pengertian-ppat-pejabat-pembuat-akta-tanah/di> akses pada tanggal 18 september 2018 pukul 21:03

⁹ <https://www.google.com/amp/s/www.cermati.com/artikel/amp/tata-cara-lengkap-mengurus-surat-perjanjian-jual-beli-tanah?espv=1>

¹⁰Ronny H Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimateri*, Ghalia Indonesia, Jakarta,1990, hlm. 35

yang lebih detail terhadap fenomena dan gejala yang terjadi dengan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku dan teori yang relevan.

3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan beberapa jenis data yaitu data primer dan data sekunder, sesuai dengan penjelasan berikut :

a. Data Primer

Data primer ini didapat dari obyeknya yaitu melalui wawancara dilapangan dengan responden. Wawancara ini bertujuan agar mendapat keterangan yang nyata dan langsung dari obyek yang diteliti, sehingga mendapatkan data yang diperlukan.

b. Data Skunder

Data skunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu dari pendapat-pendapat, teori-teori agar dapat memperoleh informasi tentang hal-hal yang diperlukan lewat pengamatan dan wawancara.

Untuk mengetahui teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari literatur-literatur buku agar dapat memperoleh teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan.

Data skunder ini berupa buku-buku, jurnal, laporan,dokumen,arsip, dan media cetak maupun media elektronik.

Data skunder dikelompokan menjadi :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian ini yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgeeljk wetboek voor indonesie* (BW)
 - c) Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria
 - d) Undang-Undang Nomer 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
 - e) Peraturan Pemerintah no 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- 2) Bahan hukum sekunder adalah yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, dalam penulisan hukum ini bahan hukum skunder yaitu: Buku-buku, reverensi, artikel, laporan, jurnal, penelitian, skripsi, tesis, dokumen, dan media cetak maupun media elektronik. Yang berkaitan dengan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi penjelasan tentang bahan hukum primer maupun bahan hukum tersier, antara lain: Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data dan penelitian menggunakan :

a. Penelitian kepustakaan

Untuk pengumpulan data dapat mengkaji berbagai sumber pustaka mulai dari Buku-buku, referensi, artikel, laporan, jurnal, tesis, penelitian, skripsi, tesis, dokumen, dan media cetak maupun media elektronik. Yang berkaitan dengan penelitian.

b. Penelitian Lapangan

Untuk tercapainya tujuan penelitian, maka penulis melakukan penelitian lapangan ke kantor Notaris dan PPAT untuk melakukan wawancara kepada Notaris dan PPAT yang akan menjadi responden dalam penelitian ini:

- 1) Wawancara terstruktur merupakan wawancara yang dilakukan oleh pewawancara dengan membawa pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah dipersiapkan.
- 2) Wawancara bebas merupakan wawancara dimana pewawancara bebas menanyakan apa saja tetapi juga mengingat data apa saja yang akan dikumpulkan dan tidak menggunakan padoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap.
- 3) Wawancara bebas terstruktur digunakan saat penelitian yang lebih mendalam tentang subyek yang teliti. Wawancara ini merupakan jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian

ini. Prosedur penelitian ini merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan wawancara terstruktur. Yaitu peneliti berharap dapat mendeskripsikan secara mendalam tentang problematika penelitian ini.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Penulis melakukan penelitian di kantor Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Ibu Endang Yuniarti.,S.H.,M.Kn yang beralamat di Jl. Prof. M. Yamin, Brebes, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes.

6. Analisis Data

Data yang penulis dapatkan dalam penelitian ini penulis analisa dan simpulkan dengan menggunakan metode analisa dan kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan dan pemecahan masalah yang dibahas.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperjelas dalam penulisan skripsi ini, maka penulis membahas dan menguraikan sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis telah menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan

penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu Tinjauan Yuridis mengenai Peran dan Tanggung Jawab Notaris dan PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Brebes yang nantinya akan dilakukan pembahasan meliputi Tinjauan Umum tentang tanah terdiri dari: pengertian tanah, peralihan pemindahan hak atas tanah, cara memperoleh kepemilikan tanah dalam islam. Perihal tinjauan umum tentang jual beli terdiri dari: pengertian jual beli, tujuan jual beli, subjek dan objek jual beli. Perihal tentang tinjauan umum tentang akta terdiri dari: terdiri dari pengertian akta autentik, landasan yuridis tentang akta autentik, jenis-jenis akta autentik, syarat-syarat akta autentik, kekuatan pembuktian akta autentik. Perihal tentang tinjauan umum tentang Notaris terdiri dari: pengertian Notaris, kewenangan Notaris, Hak dan Kewajiban Notaris. Perihal tentang tinjauan umum tentang PPAT terdiri dari: pengertian PPAT, tugas pokok dan kewenangan PPAT, jenis-

jenis PPAT, pengangkatan seorang PPAT, syarat-syarat menjadi PPAT, pemberhentian seorang PPAT. Perihal tentang Notaris dan PPAT dalam Prespektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan pembahasan serta perjanjian hasil penelitian yang dilakukan yaitu membahas mengenai peran dan tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Brebes, untuk mengetahui kendala yang dihadapi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Brebes.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini ,merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan diambil dari hasil penelitian dan pembahasan. Saran dikemukakan berdasarkan permasalahan yang ditemukan dalam penelitian sebagai himbauan yang berisi masukan untuk menjadi bahan pertimbangan bagi semua pihak.