

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Di era globalisasi ini salah satu ciri yang muncul di khalayak ramai adalah keinginan manusia untuk menuju ke taraf hidup yang semakin baik. Banyak cara dilakukan manusia supaya tuntutan kehidupan mereka terpenuhi. Manusia berlomba untuk mendapatkan apa yang mereka inginkan melalui beberapa cara, antara lain individual atau melakukan usaha sendiri dan bersekutu serta memanfaatkan pihak-pihak lain untuk mencapai tujuan, salah satunya dengan cara melakukan kerja sama antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan mengadakan suatu perjanjian.

Bangsa Indonesia merupakan suatu bangsa yang memiliki kultur budaya yang khas berkenaan dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. Prinsip kepercayaan satu sama lain tertanam kuat dalam benak masyarakat ketika mereka mengadakan suatu perjanjian, hal ini dibuktikan dengan pengikatan suatu perjanjian secara lisan dan dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi saja. Seiring berjalannya waktu, budaya tersebut tidak lagi dapat dipakai sebagai pegangan dalam pembuatan perjanjian, sebab hal tersebut memiliki banyak kelemahan ketika terjadi sengketa antara pihak terkait dan objek perjanjian di kemudian hari. Untuk mengatasi hal tersebut diperlukan adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

Peran notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin besar terkait dengan semakin maraknya orang-orang melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terjadi karena notaris berwenang untuk melakukan pendaftaran tanah yang mampu memberi perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan pendaftaran tanah di kemudian hari. Undang-undang menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberi mandat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Notaris merupakan suatu profesi yang dilatarbelakangi dengan keahlian khusus yang ditempuh dalam suatu pendidikan dan pelatihan khusus, hal ini menuntut notaris untuk memiliki pengetahuan yang luas serta tanggung jawab untuk melayani kepentingan umum. Ketika menjalankan tugasnya notaris harus memegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan dengan berbagai macam karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda dari tiap pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan suatu akta otentik atau sekedar legalisasi untuk penegas atau sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya. Notaris dibebankan tanggung jawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pekerjaannya, dalam hal ini berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat

Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena di sana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.

Pembangunan yang dilaksanakan oleh Negara Indonesia saat ini diharapkan pada masalah penyediaan tanah. Tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk pertanian, serta untuk membangun berbagai fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan di berbagai bidang kehidupan.

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Agraria No. 5 Tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985, Hal. 19.

Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang berbunyi sebagai berikut :

” Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ”.<sup>2</sup>

Ketetapan diatas mengandung pengertian bahwa hal – hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh Badan Hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang –bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>3</sup>

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada diatasnya.<sup>4</sup>

---

2 Pasal 19 ayat 1 UUPA

3 Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

4 Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: CV. Rajawali. 1991, Hal. 95

Mengingat jumlah penduduk yang semakin meningkat, hak atas tanah sangat penting, demikian pula dengan pembuktiaanya, sehingga kepastian hukum sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Hal tersebut harus ditunjang dengan pembangunan hukum dan aparat penegak hukum, yang dalam hal ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum yang diberikan kepada masyarakat pencari keadilan agar hak – haknya dilindungi dari orang–orang yang tidak bertanggung jawab. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan di antaranya dengan cara meningkatkan pelayanan dan bantuan hukum dalam masalah pertanahan, karena masalah tanah adalah masalah yang sangat sensitif dan kompleks yang mengandung berbagai kepentingan dalam masyarakat.

Untuk itu UUPA telah menyediakan sebanyak mungkin aturan tertulis dan ketentuan pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti yang kuat bagi pemiliknya.

Sehubungan hal tersebut penulis bermaksud mengangkat permasalahan ini kedalam penulisan hukum dengan judul ” **TANGGUNGJAWAB DAN WEWENANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM AKTA JUAL BELI TANAH DI KOTA SEMARANG**”.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli tanah di Kota Semarang ?
2. Faktor Penghambat apa yang timbul dalam Jual Beli Akta Tanah dan bagaimana solusinya ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk Mengetahui tanggung jawab dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli tanah di Kota Semarang.
2. Untuk Mengetahui Faktor Penghambat apa yang timbul dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan bagaimana solusinya.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang di harapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah di Kota Semarang.
  - b. Diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dibidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian yang sejenisnya.
2. Manfaat Praktis :

- a. Diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan peneliti dalam bidang hukum maupun untuk praktisi hukum.
- b. Diharapkan dapat memberikan gambaran secara lengkap mengenai tanggungjawab dan wewenang notaris atas pendaftaran tanah di Kota Semarang dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

## **E. Terminologi**

### **1. Tanggung Jawab**

**Menurut George Bernard Shaw** Orang yang dapat bertanggungjawab terhadap tindakannya dan mempertanggungjawabkan perbuatannya hanyalah orang yang mengambil keputusan dan bertindak tanpa tekanan dari pihak manapun atau secara bebas.<sup>5</sup>

### **2. Wewenang**

Menurut Louis A. Allen dalam bukunya, *Management and Organization*: Wewenang adalah jumlah kekuasaan (powers) dan hak (rights) yang didelegasikan pada suatu jabatan.<sup>6</sup>

### **3. Tanah**

Menurut Alfred Mistscherlich (1920), Pengertian Tanah menurut Alfred Mistscherlich adalah campuran bahan padat yagn berupa pertikel-pertikel kecil air dan udara yang mengandung hara dan dapat menumbuhkan tumbuh-tumbuhan.<sup>7</sup>

---

5 <https://www.zonareferensi.com/pengertian-tanggung-jawab>

6 <http://rinodpk.blogspot.com/2013/11/51definisi-wewenang-menurut-para-ahli.html>

7 <https://www.dosenpendidikan.co.id/16-pengertian-tanah-menurut-para-ahli-lengkap>

#### **4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah.

#### **F. Metode Penelitian**

##### **1. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.<sup>8</sup> Pendekatan yuridis sosiologis adalah : menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya yang bertujuan untuk mengetahui tanggungjawab dan wewenang notaris dalam pendaftaran tanah di kota semarang.

##### **2. Spesifikasi Penelitian**

---

<sup>8</sup> Soerjono Sukanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : Universitas Indoensia Pers , 1986 , hal.51

Penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan objeknya saja tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi.<sup>9</sup>

### 3. Sumber Data Penelitian

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan.
- b. Data Sekunder yaitu Sumber data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan.<sup>10</sup> Mencari data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi :

---

<sup>9</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Prosedur dan Strategi*, Jakarta, Sinar Pagi : 1985

<sup>10</sup>M.Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985, hlm 9.

1) Bahan hukum primer

Yaitu berkaitan erat dengan bahan-bahan hukum dengan permasalahan yang diteliti, Antara lain yang terdiri dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- c) Kompilasi Hukum Islam.

2) Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa literatur-literatur mengenai penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum dan lainnya.

3) Bahan hukum tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipakai adalah wawancara. Wawancara merupakan alat pengumpul data untuk memperoleh informasi atau keterangan secara langsung kepada sumbernya.

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian tentang tanggung jawab dan wewenang notaris dalam pendaftaran tanah di kota Semarang di

1. Notaris Wahyu Hermawati S.H.,M.Kn beralamat di Jalan Kedondong dalam VII No. 17 Lamper Semarang.
2. Notaris Hj. Ria Kusumawardhani, S.H.,M.Kn beralamat di Jalan Imam Soeprpto No. 50 Bulusan Kec. Tembalang Semarang.

Sample dari populasi yang akan diteliti penulis menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu metode yang mengambil sample melalui proses penunjukan berdasarkan tujuan yang ingin diperoleh melalui responden.

#### 6. Alat yang dipakai untuk Menjalankan Penelitian

Dalam pengumpulan data penelitian ini digunakan beberapa teknik, yaitu:

1. Penelitian Lapangan ( *Field Research* )

Agar tercapainya tujuan penelitian ini , maka dilakukan penelitian lapangan di Notaris.

2. Penelitian kepustakaan ( *Library Research* )

Untuk mengumpulkan data teoritik yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisis terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

#### 7. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis kualitatif, artinya menguraikan data yang diolah secara rinci kedalam bentuk kalimat – kalimat ( *deskriptif* ). Analisis *kualitatif* yang dilakukan

bertitik tolak dari analisis *empiris*, yang dalam pendalamannya dilengkapi dengan analisis *normative*. Berdasarkan hasil analisis ditarik kesimpulan secara *deduktif*, yaitu cara berpikir yang didasarkan pada fakta – fakta yang bersifat umum untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

#### **G. Sistematika Penelitian**

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini yang berjudul Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris dalam Pendaftaran tanah di Kota Semarang, maka sistematika penulisan skripsi yang dimaksud terdiri dari 4 bab adalah sebagai berikut :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Di dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Pengertian Tanggung Jawab, Wewenang, Tanah, Notaris.

##### **BAB III : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu Tanggung jawab dan wewenang Notaris atas pendaftaran tanah di Kota Semarang dan Hambatan yg timbul dalam pendaftaran Tanah dan solusinya.

#### BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN