

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah sebagai sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan, manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk melangsungkan kehidupannya, manusia dan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak dapat terlepas dari tanah.<sup>1</sup> Tanah sebagai aset yang berharga dan memiliki nilai yang cukup tinggi. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu.<sup>2</sup> Nilai jual terhadap tanah setiap tahunnya akan selalu mengalami kenaikan. Banyak orang membeli tanah untuk dijadikan investasi maupun sebagai tempat tinggal.

Berdasarkan pasal 1457 KUHPPerdata Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Terdapat unsur-unsur yang terkandung jual beli adalah sebagai berikut:<sup>3</sup>

1. Adanya para pihak yakni penjual dan pembeli.
2. Adanya barang yang akan dijadikan objek transaksi.
3. Ada harga dan
4. Adanya pembayaran dalam bentuk uang,

Dalam prakteknya jual beli masih sering menimbulkan perselisihan/ sengketa baik masalah batas tanah, kesepakatan harga yang diingkari para pihak, bahkan pihak pencatatan

---

<sup>1</sup> Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm. 1.

<sup>2</sup> Ibid

<sup>3</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH Uii Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 7.

dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak transparan dalam melakukan menyelesaikan tugasnya. Pada dasarnya sengketa tersebut timbul karena tidak dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak atau terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua belah pihak atau masalah lainnya yang dapat menimbulkan sengketa.

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip Terang dan Tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli yang dimaksud.<sup>4</sup>

Semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (PP No. 37 Tahun 1998) sebagaimana telah diubah menjadi PP No. 24 Tahun 2016, sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci. Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam

---

<sup>4</sup> Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, *Jurnal Keadilan Progresif* Volume 5 Nomor 1 Tahun 2014, hlm. 88.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No. 30 Tahun 2004) sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UU No. 2 Tahun 2014). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT di angkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya, di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 2 tahun 2014, Pejabat Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang, di samping itu berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 dikatakan Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dalam peraturan pemerintah.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan, beralih adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain bukan karena perbuatan hukum yang disengaja, akan tetapi karena hukum dengan sendirinya, karena pewarisan. Jadi dengan meninggalnya pemilik tanah maka tanah tersebut dengan sendirinya, karena hukum akan jatuh/ pindah kepada ahli warisnya. Dialihkan adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja. Jadi untuk beralihnya atau pindahnya hak milik tersebut kepada pihak lain harus ada perbuatan tertentu yang memang sengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, misalnya dengan perbuatan hukum berupa jual beli, hibah maupun tukar menukar.<sup>5</sup> Tujuan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah bagi si penerima peralihan dengan diperolehnya tanda bukti yang kuat berupa sertifikat dimana di dalamnya termuat nama penerima peralihan hak sebagai pemilik yang baru.<sup>6</sup>

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 menyatakan bahwa kewenangan PPAT dan akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Akta Jual beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Akta Pembagian hak bersama;
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan;
7. Akta Pemberian Hak Pakai atas tanah hak milik;
8. Akta Pemberian Hak Tanggungan;

---

<sup>5</sup> Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, *Op. Ci.*, hlm. 48.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 184.

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang Dan Sifat Akta)*, Jakarta, Kencana, 2016, hlm. 140.

Meski kewenangan PPAT diperoleh dari Pemerintah (Eksekutif) namun jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri yaitu:<sup>8</sup>

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah sebagai alat bukti otentik;
- b. Mempunyai fungsi sebagai pelayanan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban memberikan pelayanan yang baik kepada pihak yang memerlukan Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekam dari perbuatan perbuatan) sehingga PPAT wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di hadapan mereka;
- c. Mengesahkan perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi:
  - 1) Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
  - 2) Menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.
- e. Bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan;
- f. Menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 7 hari kerja setelah penandatanganan akta-akta tersebut, serta mengirimkan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

---

<sup>8</sup>Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, hlm. 48.