

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Indonesia merupakan negara yang berkembang saat ini, karena banyak melakukan pembangunan di bidang fisik maupun non fisik dan struktur perekonomiannya bercorak agraris. Hal ini ditandai dengan sebagian besar penduduk Indonesia bermatapencaharian di bidang agraria (pertanian), baik petani yang memiliki tanah ataupun (buruh tani) yang tidak mempunyai tanah. Sejak dahulu tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting dan mendasar bagi kehidupan manusia sehari-hari.

Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Saat ini kebutuhan akan tanah mengalami banyak peningkatan, karena tanah tidak hanya dijadikan untuk tempat tinggal dan usaha, tapi pada saat manusia meninggal, tanah juga sangat penting guna penguburan. Pada kehidupan ekonomi di Indonesia, tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang sangat dicari oleh manusia pada masa pembangunan saat ini.

Saat ini semakin meluasnya aktifitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah, maka tanah menjadi sangat penting akan penguasaannya, penggunaan dan pemilikannya. Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai serta menggunakan tanah, karena sangat penting bagi kehidupan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya

adalah jual beli tanah. Dengan jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli maka hal tersebut termasuk dalam hukum agraria.

Dibentuknya peraturan yang mengatur tentang tanah untuk mengatur ketidak seimbangan dari masalah-masalah tentang tanah yang timbul. Pada Tanggal 24 September Tahun 1960, Pemerintah mengeluarkan peraturan tentang tanah yaitu Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan istilah UUPA.

Sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok agraria dan merupakan landasan hukum tanah, UUPA tidak memberikan pengertian secara tegas mengenai pengertian tanah maupun istilah agraria. Dari ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat disimpulkan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yaitu meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.<sup>1</sup>

Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat secara dibawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan beberapa syarat sesuai dengan Pasal 6 PP Nomor 37 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan

---

<sup>1</sup> Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, hal. 37.

untuk membuat Akta-akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.<sup>2</sup>

Dengan adanya keharusan jual beli tanah di hadapan PPAT maka diterbitkannya Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah peraturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan PPAT yang kemudian dirubah dengan Peraturan BPN Republik Indonesia No 23 Tahun 2009. Peraturan tersebut diterbitkan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan Akta PPAT.

Sesuai dengan peraturan BPN Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta Jual Beli Tanah guna sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di dalam daerah kerjanya.

Dalam hal peralihan hak atas tanah, termasuk didalamnya jual beli juga diatur pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Wilayah kerja PPAT meliputi satu Kecamatan atau lebih. Yang ada dalam Akta Jual Beli hanya tanah yang dinyatakan ada dalam Kecamatan wilayah kerja PPAT yang bersangkutan, dan akta tersebut sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk mengetahui peristiwa hukum serta untuk menghindari sengketa fungsi pejabat pembuat akta tanah didalam jual beli hak atas tanah untuk membuktikan

---

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Th 1998 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

bahwa telah menjadi dan memastikan suatu peristiwa hukum, maka pembuat Akta harus sedemikian rupa, sehingga segala sesuatu yang diinginkan dapat dibuktikan dan dapat diketahui dengan mudah dari Akta yang dibuat itu. Karena Akta yang dibuat PPAT ini merupakan Akta Otentik yang artinya adalah mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang telah disebutkan di dalam Akta tadi.<sup>3</sup>

Adapun fungsi Akta PPAT dalam jual beli tanah, sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No.1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 (sekarang PP No.24 Tahun 1997) secara tegas menjelaskan bahwa Akta PPAT hanyalah salah satu bukti dan tidak menyebutkan bahwa Akta tersebut adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan Akta sebagai bukti, tanpa Akta Jual Beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya Akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.<sup>4</sup>

Akta Jual Beli termasuk dalam jenis *partij akte* yaitu bahwa Akte tersebut dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT dan bukan PPAT yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh sebab itu PPAT hanya menuliskan hal-hal yang dijelaskan serta diakui oleh para pihak didalam Akta yang dibuatannya. Kebenaran tentang hal-hal yang disampaikan oleh para pihak,

---

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, SH. 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar grafika, hal. 91.

<sup>4</sup> Ardian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

bukan merupakan tanggung jawab dari PPAT. Maka dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah, PPAT harus berhati dalam menerima keterangan dari para pihak, serta PPAT tidak boleh langsung menerimanya tapi harus dilakukan penelitian akan kebenaran yang telah disampaikan.

Akta bawah tangan yang dibuat oleh PPAT dan tidak bersifat otentik, maka akta tersebut tidak bernilai sebagai Akta pejabat yang berfungsi sebagai alat untuk pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Oleh karena itu akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Apabila hal tersebut telah diketahui oleh Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan berhak menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah. Bila PPAT terbukti bersalah maka berdasarkan Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, PPAT dapat dituntut untuk membayar kerugian kepada pihak yang dirugikan. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 juga mengisyaratkan adanya tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat pembuatan Akta PPAT.<sup>5</sup>

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri, sehingga dapat melaksanakan tugas dengan benar serta siap untuk bertanggung jawab sebagai pelaksanaan pemenuhan tanggung jawabnya, bila terjadi yang disengaja atau tidak dalam setiap tindakanya.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

---

<sup>5</sup> Mustofa, SH, M.Kn, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media, hal. 8-9.

**“PELAKSANAAN PEMENUHAN TANGGUNG JAWAB PPAT  
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH BESERTA AKIBAT  
HUKUMNYA (Studi Pada Kantor PPAT di Wilayah Kabupaten  
Sukoharjo)”.**

**B. PERUMUSAN MASALAH**

Untuk memperjelas permasalahan yang ada, nantinya agar dapat diteliti serta dibahas serta dapat mengenai sasaran, maka sangat penting bagi penulis untuk merumuskan permasalahan.

Adapun permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, yaitu:

1. Apa kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah oleh PPAT dan upaya apa saja yang dapat dilakukan dalam mengatasi kendala pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Peralihan Hak?
2. Bagaimanakah tanggung jawab kepada para pihak dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT ?
3. Bagaimanakah tanggung jawab PPAT pada para pihak bila terjadi sengketa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah?

**C. TUJUAN PENELITIAN**

Dalam suatu penelitian sudah pasti harus dapat memberikan tujuan yang jelas, agar lebih terarah serta dapat mengenai sarannya. Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

### 1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah oleh PPAT dan upaya yang dapat dilakukan dalam mengatasi kendala pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan peralihan hak.
- b. Untuk mengetahui tanggung jawab kepada para pihak dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT.
- c. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT pada para pihak bila terjadi sengketa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

### 2. Tujuan Subjektif

- a. Untuk menambah dan memperluas pengetahuan penelitian dalam hukum perdata, khususnya di bidang hukum agraria mengenai pelaksanaan pemenuhan kewajiban PPAT dalam hal pembuatan Akta Jual Beli tanah beserta akibat hukumnya.
- b. Untuk memperoleh data yang akan peneliti gunakan dalam penyusunan skripsi sebagai untuk mencapai gelar sarjana dalam program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

Dalam suatu penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat untuk peneliti pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

### 1. Segi Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wacana tentang ilmu hukum mengenai hukum agraria pada khususnya.

b. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan topik bahasan yang serupa.

## 2. Manfaat Praktis

a. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

b. Hasil penelitian ini dapat sebagai bahan pengetahuan serta wacana bagi penulis, sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam rangka derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

## E. METODE PENELITIAN HUKUM

Dalam suatu penelitian metode merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang tujuannya untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Penelitian mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisis.<sup>6</sup>

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif yaitu penelitian yang memberikan data seteliti mungkin tentang manusia,

---

<sup>6</sup> Khuzafah Dimiyati dan Kelik Wardiyono, 2004, *Metode Penelitian Hukum FH UMS*, hal. 13.



keadaann atau gejala-gejala lainnya. Dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan data tentang keadaan subjek dan objek sebenarnya.<sup>7</sup>

## **2. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, penelitian yang berdasarkan pada suatu asas hukum atau peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat atau dalam praktek sesuai yang sebagaimana adanya.

## **3. Lokasi Penelitian**

Sesuai dengan judul skripsi, maka lokasi yang dijadikan lokasi penelitian penulis adalah PPAT yang ada di Wilayah Kabupaten Sukoharjo.

## **4. Sumber Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sebagai berikut:

Penulis dalam penelitian kepustakaan ini dimaksudkan untuk mendapat data dengan menggunakan bahan sebagai berikut:

### 1) Data Primer.

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian yaitu keterangan yang diperoleh melalui wawancara terhadap PPAT yang ada di Wilayah Kabupaten Sukoharjo.

### 2) Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber data yang secara tidak langsung guna memberi keterangan dan bersifat melengkapi data primer. Yang

---

<sup>7</sup>Ibid, hal.13.

artinya bahan hukum yang berasal dari bahan pustaka yang berhubungan dengan objek penelitian yang diperoleh dari buku, literatur, artikel ilmiah serta hasil penelitian hukum yang ada hubungannya dengan pelaksanaan pemenuhan tanggung jawab PPAT dalam akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya.

## **5. Metode Pengumpulan Data**

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan maka penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

### **a. Observasi**

Merupakan pengumpulan data dengan cara mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala sebagaimana yang terjadi pada objek yang diteliti yaitu PPAT yang ada di Wilayah Kabupaten Sukoharjo.

### **b. Wawancara (interview)**

Merupakan suatu cara untuk memperoleh data dengan mengadakan tanya jawab secara lisan dengan responden yaitu narasumber yang berkaitan secara langsung dengan permasalahan dari objek yang akan diteliti.

### **c. Studi Kepustakaan**

Yaitu dengan cara memperoleh data dengan mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan menganalisis atas keseluruhan isi pustaka serta mengkaitkan pada permasalahan yang ada. Adapun pustaka yang menjadi bahan acuan adalah buku-buku, literatur serta Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

## **6. Metode Analisi Data**

Metode analisi yang digunakan adalah analisis data deskriptif yaitu dengan menjelaskan memaparkan dan menggambarkan rumusan data keterangan yang diperoleh dari penelitian lapangan dan kepustakaan, maka selanjutnya ditarik kesimpulan.

## **F. SISTEMATIKA SKRIPSI**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

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

- A. Tinjauan Umum Tentang PPAT
  - 1. Pengertian PPAT
  - 2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT
  - 3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT
  - 4. Daerah Kerja dan Formasi PPAT
  - 5. Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT
  - 6. Pelaksanaan PPAT
- B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

- i. Pengertian Perjanjian
  - ii. Syarat Sah Perjanjian
  - iii. Subjek dan Objek Perjanjian
  - iv. Asas-asas Perjanjian
  - v. Perjanjian Jual Beli
- C. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah
1. Jual Beli Tanah Secara Umum
  2. Pengertian Jual Beli Tanah
  3. Objek Transaksi Jual Beli Tanah
- D. Tinjauan Tentang Akta Jual Beli Tanah
1. Pengertian Akta Jual Beli Tanah
  2. Fungsi Akta Jual Beli Tanah
- E. Tinjauan Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah oleh PPAT dan upaya yang dapat dilakukan dalam mengatasi kendala pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan peralihan hak
- B. Tanggung jawab kepada para pihak dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT
- C. Tanggung jawab PPAT pada para pihak bila terjadi sengketa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA