

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ialah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pengertian umum PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang ditunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Ada beberapa tugas yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada, Perbuatan hukum disini akan dijelaskan sebagaimana maksudnya. Sehingga memungkinkan anda tidak terlalu bingung dengan maksud perbuatan hukum, pertama ada jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna

bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Lalu ada pemberian hak tanggungan dan juga terakhir pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.¹

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut dan melakukan penelitian mengenai pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah, kewajiban PPAT dalam meneliti persyaratan jual beli tanah, dan

¹Penjelasan dan Fungsi PPAT, diakses dari [www. notarisdanppat. com](http://www.notarisdanppat.com), diakses pada tanggal 14 September 2017, pukul18:30 WIB.

tanggung jawab PPAT beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kabupaten Klaten tersebut terdapat data-data yang dipalsukan. Oleh karena itu, penulis membuat penulisan hukum dengan judul, sebagai berikut: “WEWENANG DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH BESERTA AKIBAT HUKUMNYA (Studi Kasus di Kabupaten Klaten)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dikemukakan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa wewenang dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah sudah dilaksanakan?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT apabila terjadi data-data yang dipalsukan?

C. Tujuan Penelitian

Penulis dalam melakukan penelitian ini mempunyai tujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui kewajiban PPAT dalam meneliti persyaratan jual beli tanah di wilayah Kabupaten Klaten.

D. Manfaat Penelitian

Di dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat, dankegunaan yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan Hukum Agraria pada khususnya.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat sebagai latihan menerapkan teori yang diperoleh sehingga menambah pengalaman dan pengetahuan ilmiah dengan cara membandingkan dengan praktek.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.²
- b. Dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai pembuatan akta jual beli tanah.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan untuk pembinaan dan pengawasan kepada para penjual maupun pembeli beserta PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang

²Andrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 82.

memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah, karena tanah penting bagi kehidupannya. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan hidup dan untuk dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dengan jual beli. Dengan cara jual beli, pemilikan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain. Dengan adanya kebutuhan akan tanah, sehingga Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.

F. Metode Penelitian

Penelitian atau *research* dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode ilmiah. Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Untuk memperoleh data dari objek penelitian digunakan suatu metode pengumpulan data yang sesuai dengan objek yang diteliti. Di sini

peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain.³ Metode pendekatan yuridis empiris dalam kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian deskriptif. Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif, yaitu untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya. memperoleh gambaran yang baik, jelas, dan dapat memberikan data seteliti mungkin tentang objek yang diteliti.

3. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan untuk penulisan skripsi ini terdiri dari data sekunder dan data primer.

a. Penelitian Lapangan

Penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi/pengamatan dan wawancara tentang hal-hal yang terakait dengan masalah yang diangkat dalam penulisan skripsi ini. Observasi/pengamatan dilakukan dengan melihat secara langsung terhadap objek yang diteliti, sedangkan Wawancara adalah tehnik

³Amirudin. 2006. *Metode Penelitian Hukum Pengantar*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 104.

pengumpulan data dengan komunikasi secara langsung dengan responden.

b. Penelitian Kepustakaan

Dalam penelitian kepustakaan digunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan penulis. Penulis dalam meneliti permasalahan ini, mengumpulkan dokumen-dokumen yang berupa peraturan perundang-undangan.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer maupun sekunder, adapun data primer dan sekunder yang dimaksud adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan, dengan penelitian langsung terhadap objek yang diteliti, yaitu berupa observasi dan wawancara serta pengajuan daftar pertanyaan kepada pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder ialah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dan sumber tertulis lainnya. Data sekunder dalam penulisan ini, berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, metode analisis yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yaitu lebih menekankan proses analisisnya pada proses penyimpulan secara deduktif serta pada dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah.

Cara untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian deskriptif analitis. Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang akan diteliti.

G. Sistematika Skripsi

Penulis untuk menemukan gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan yang diteliti dalam penulisan hukum ini, penulis menguraikan sistematika penelitian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Rumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Kerangka Pemikiran

F. Metode Penelitian

G. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang PPAT

B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

C. Tinjauan Tentang Akta Jual Beli Tanah

D. Tinjauan tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Kewajiban PPAT dalam Pemeriksaan Status Tanah sebagai Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

B. Kewajiban PPAT dalam Meneliti Persyaratan Jual Beli Tanah di wilayah Kabupaten Klaten.

C. Tanggung Jawab PPAT Beserta Akibat Hukumnya Apabila dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Klaten tersebut Terdapat Data-Data yang Dipalsukan.

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.

B. Saran.