

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada kepentingannya tanah merupakan sumber kehidupan dan digunakan sebagai tempat untuk tinggal atau pemukiman dan sebagai lahan untuk pertanian. Namun pada perkembangannya, maka semakin meningkat pula kebutuhan hidup, penambahan jumlah penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, sehingga tanah akhirnya juga difungsikan menjadi tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan-bangunan komersial dan lain sebagainya.

Dengan melihat pentingnya tanah maka tentu akan terjadi yang namanya perbuatan hukum. Baik itu yang terjadi berupa jual beli tanah, hibah, warisan dan lain sebagainya. Dengan perbuatan hukum dalam bentuk jual beli, terkadang hanya dengan dibuktikan dengan selembar kwitansi saja. Padahal tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi salah satu pihak dalam hal ini pihak pembeli. Oleh karena itu pihak pembeli tidak akan memiliki kepastian hukum atas peralihan hak milik atas tanah yang dibelinya. Walaupun telah terjadi perjanjian jual beli dengan melakukan pembayaran dengan sejumlah uang kepada pihak penjual. Namun secara normatif jika tanah tersebut memiliki sertifikat kemudian akan dialihkan, tetapi belum memiliki bukti peralihan hak milik atas tanah. Oleh karena itu yang bersangkutan karena sertifikat masih memiliki atas nama pihak penjual, meskipun

telah diserahkan kepada pihak pembeli. Setiap hak milik atas tanah yang akan diperjualbelikan kepada pihak pembeli, haruslah melakukan peralihan yuridis, walau disatu sisi telah terjadi proses perjanjian jual beli dengan kata sepakat antara kedua belah pihak, namun tetap akan menimbulkan kemungkinan adanya tindakan ingkar janji/wanprestasi dimana penjual suatu saat tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakatinya. Sebagaimana Pasal Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Selain itu, berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dan ayat (3) yang berbunyi “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Penjual telah melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) di atas karena apabila tanah yang bersangkutan secara fisik masih digunakan oleh pihak lain dan belum diserahkan kepada pembeli adalah janggal bila pembeli diwajibkan melunasi seluruh harga kesepakatan jual beli hak atas tanah tersebut. Berarti penjual telah menjual tanahnya dengan tidak beritikad baik. Prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan

membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut. Begitulah yang terjadi dalam praktek peralihan dalam bentuk jual beli. Dimana jual beli tanah merupakan suatu kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat, namun di balik semua kegiatan transaksi itu sangat banyak kendala ataupun kasus yang bisa di temukan dan terkadang pula sulit diselesaikan karena terlibatnya pihak kedua sampai pihak ke lima dan seterusnya. Hal yang lain pula dikarenakan masih sangat banyak oknum masyarakat yang melakukan jual beli dengan tidak jujur dan merugikan pihak lain, misalnya jual beli dengan akta di bawah tangan, atau tidak menggunakan akta otentik, serta masih sangat kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum itu sendiri, sehingga mereka berbuat semaunya, melakukan praktek jual beli tanah tanpa memperhatikan aturan yang ada. oleh karena itu, kasus-kasus pertanahan semakin kompleks.

Sedemikian pentingnya akta otentik sehingga dalam rangka peralihan hak milik atas tanah, perlu melakukan peralihan yuridis dengan melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Kecuali persoalan pendaftaran peralihan hak melalui lelang, ternyata berbeda karena dilakukan dengan pembuktian adanya pendaftaran peralihan hak tersebut, yaitu harus didasarkan pada adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) yang menjelaskan bahwa dalam melakukan peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan dengan adanya bukti akta otentik, kecuali pada pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah

sebagai persyaratan dalam pengalihan hak milik atas tanah. Mengenai mekanisme pembuatannya adalah syarat yang harus dipenuhi sehingga akta tersebut dapat dikatakan sebagai akta otentik.

Akta otentik adalah akta yang harus memenuhi ketentuan tentang tata cara pembuatannya sesuai yang ditetapkan dalam perundang-undangan. Oleh karena itu harus dilakukan oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta yang dapat disebut sebagai akta otentik adalah memenuhi syarat yang ditetapkan sebagaimana berikut :

1. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang.
2. Dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang.
3. Pejabat yang berwenang harus dilokasi akta otentik dibuat.

Peraturan Menteri Negara Agraria menetapkan bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional mengatur tentang pelaksanaan pembuatan akta. Hal tersebut didukung dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana Pasal 95 sampai dengan Pasal 102 telah menetapkan jenis dan bentuk akta, serta pelaksanaan dan prosedur pembuatannya. Untuk akta peralihan hak milik atas tanah yang dibuat oleh PPAT adalah merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan standar dalam pemindahan, peralihan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Dengan demikian pejabat pembuat akta tanah harus bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sehingga sahny suatu perbuatan hukum yang bersangkutan. Yang harus dilakukan pejabat pembuat akta adalah mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan data yang terdaftar di Kantor Pertanahan.

Prosedur pembuatan akta otentik, harus diikuti oleh setiap yang melakukan perjanjian jual beli tanah Pelaksanaannya tidak boleh melangkahi tahapan-tahapan yang ada. Oleh karena itu maka ketentuan ini dikatakan sebagai ketentuan yang bersifat memaksa. Sehingga bila terjadi ketimpangan dalam cara atau prosedur pembuatannya maka akan berakibat hukum terhadap kekuatan pembuktian atas akta tersebut. Mengenai peralihan hak atas tanah, yang sudah dilakukan secara prosedural, tetapi tidak menutup kemungkinan timbulnya sengketa mengenai peralihan tersebut. Hal ini dapat terjadi, selain karena adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atas tanah, juga disebabkan karena adanya kesalahan prosedur atau mengenai tata caranya. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan aktanya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya. Sehingga dapat menyebabkan adanya cacat hukum pada akta otentik yang sudah dibuat.

Dengan adanya gambaran latar belakang masalah yang ada diatas, maka perlu dilakukannya kajian untuk memahami tentang prosedur atau tata cara pembuatan akta perjanjian jual beli hak milik atas tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan mengatur mengenai pembuatan akta perjanjian jual beli hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana tata cara pelaksanaan pembuatan akta perjanjian jual beli hak milik atas tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang ada, maka penelitian ini memiliki beberapa tujuan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui ketentuannya mengenai prosedur atau tata cara pembuatan akta perjanjian jual beli hak milik atas tanah.
- b. Untuk mengetahui pelaksanaan prosedur atau tata caranya pembuatan akta perjanjian jual beli hak milik atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Nilai yang terkandung dari suatu penelitian tidak terlepas dari besarnya manfaat yang akan diperoleh dengan adanya tersebut. Dengan adanya penelitian ini manfaat yang akan Penulis rumuskan adalah sebagai berikut :

- a. Agar menambah pengetahuan bagi Peneliti di bidang hukum perdata yang menyangkut pelaksanaan prosedur atau tata caranya pembuatan akta perjanjian jual beli hak milik atas tanah.
- b. Buat memberikan masukan kepada Instansi terkait guna menjadi ketentuan yang dapat disampaikan pada Masyarakat.
- c. Untuk menyusun Skripsi guna melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar kesarjanaan.

- d. Sebagai bentuk pengabdian Mahasiswa tingkat akhir untuk menguji kualitas Personalnya.
- e. Menjadi bahan referensi bagi Mahasiswa yang sedang melakukan observasi atau meneliti mengenai ketentuan dan proses pelaksanaan tata caranya pembuatan akta perjanjian jual beli hak milik atas tanah.

