

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris adalah sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat sebuah akta autentik, tetapi yang menjadi membedakan antara keduanya yaitu dari landasan hukum yang telah mengaturnya. PPAT telah diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 2016, sedangkan dalam Pejabat Notaris diatur Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Maka dari perbedaan tersebut telah tergambar jelas bahwa dari bagian lembaga hukum yang telah bertanggung jawab untuk tugas dan kewenangan, mengangkat dan memberhentikan dalam pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT (Ermasyanti).

Sebagai ketentuan-ketentuan hukum dan undang-undang yang telah disahkan tertentu sangat berlaku efektif bagi masyarakat, karena bagi masyarakat yang telah melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dapat tunduk dan patuh pada undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan peraturan dalam pelaksanaannya tersebut, yaitu melakukan jual beli tanah dengan melakukan pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT. Maka dengan adanya PPAT dapat menjadi mudah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya yang telah diperoleh melalui transaksi jual beli tersebut, maka hak atas tanah yang diperoleh tersebut bisa mendapatkan jaminan dalam kepastian hukum (Novita).

Kepemilikan hak atas tanah sudah diatur dengan sedemikian rupa. Akan tetapi ada saja permasalahan yang mengenai peristiwa seperti ini yaitu kepemilikan atas tanah, misalnya kepemilikan tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum yang sudah menempati selama bertahun-tahun yang telah dilengkapi dengan surat sertifikat tanah. Tetapi Tanah yang disebutkan tersebut masih ada dari pihak lain yang sangat merasa mempunyai atas hak tanah tersebut dengan sudah dilengkapi sertifikat tanah tersebut, pada akhirnya mempunyai hak menuntut atas tanah tersebut. Permasalahan inilah sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia (Noor).

Dengan demikian dilakukan transaksi jual beli tersebut belum ditentukan terjadi dalam perubahan apapun dari pihak yang bersangkutan, misalnya pembeli sudah melakukan pembayaran penuh dengan harga yang telah ditentukan dan tanah itu secara fisik telah diberikan terhadap pihak pembeli. Maka dari ketentuan hukum yang mengenai transaksi jual beli tersebut bukanlah hanya merupakan sebuah ketentuan hukum tanah saja melainkan mengatur hukum perdata seperti hukum perjanjian. Dalam jual beli tanah ini biasanya dihadapan Notaris.

PPAT juga bertanggung jawab penuh secara pribadi dan atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta (Rismayanthi). Pada prakteknya, seperti kasus transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Vredy (pembeli/penggugat) kepada Masim (penjual/tergugat),

yang menjadi permasalahannya ketika perjanjian jual beli sudah disepakati oleh kedua belah pihak dan sudah dibuat Akta Jual Beli (AJB) sudah ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi tanah tersebut telah dijual oleh Masim yaitu tanah yang sudah ia jual pada orang lain dari tahun 2010 dan kemudian sudah mempunyai sertifikat hak milik. Peristiwa ini dari pihak Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) mengeluarkan akta jual beli tanah (AJB) secara ganda akan tetapi dengan nama yang berbeda. Dalam hal ini vrede selaku pembeli merasakan dirugikan oleh pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tertugat. Maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris ini telah lalai dan tidak mengikuti prosedur peraturan yang sudah berlaku. Tidak sesuai peran dan tanggung jawab seorang pejabat umum, dari peristiwa tersebut maka sangat diperlukan pihak yang sebenarnya mempunyai pemegang hak atas tanah tersebut dan harus dilindungi dan mendapatkan kepastian hukum agar terhindar dari permasalahan seperti yang dijelaskan diatas.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan fenomena-fenomena akan diungkap diatas sebagai latar belakang penelitian, maka peneliti dapat mengemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia (studi kasus : putusan Mahkamah Agung nomor. 3346K/PDT/2016)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diangkat oleh penulis terdapat 2 tujuan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses jual beli tanah yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia studi kasus : putusan Mahkamah Agung nomor. 3346K/PDT/2016.

D. Kerangka Teori

Dari penelitian ini ada beberapa permasalahan akan dibahas tentunya telah disusun dengan berdasarkan batasan dan konsep berdasarkan data informasi atas dan permasalahan yang sudah terkumpul kemudian dengan batasan-batasan secara teoritik. :

1. Teori Kepastian Hukum

Tujuan hukum menurut Sudikno Mertokusumo pada bukunya menjelaskan bahwa tujuan pokok hukum ialah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, dan menciptakan ketertiban dan keseimbangannya.

Maka dalam hal ini, kepastian hukum dalam unsur pembuatan Akta PPAT diberikan jaminan dalam perlindungan hukum bagi para pihak maupun aparat pemerintah, mengingat kepastian hukum itu sendiri merupakan syarat alat untuk diberikan jaminan perlindungan hukum terhadap yang mempunyai hak. Asas kepastian hukum merupakan asas negara hukum yang berlandaskan peraturan perundang-undangan, dan setiap penyelenggaraan negara yang dilaksanakan para pemerintah. Kepastian hukum secara normatif merupakan peraturan perundang-undangan yang sudah dibuat dan telah diundang-undangkan secara pasti mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan dan logis menjadi sistem norma-norma sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Dengan adanya kasus transaksi jual beli tanah yang dilakukan Vredy (pembeli/penggugat) dengan Masim (penjual/tergugat) ini kaitannya yang menjadi masalahnya ketika perjanjian jual beli ini sudah disepakati oleh para kedua belah pihak dan sudah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi, tanah yang dijual oleh Masim tersebut merupakan tanah yang sudah ia jual kepada pihak lain pada tahun 2010 dan sudah mempunyai sertifikat hak milik. Dalam peristiwa ini pun PPAT atau Notaris mengeluarkan Akta secara ganda dan PPAT sudah lalai atas pengeluaran AJB (Akta Jual Beli) tersebut, dan sudah melanggar ketentuan peraturan yang sudah mengatur. Oleh karena itu, vredy selaku pembeli merasakan dirugikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tertugat.

E. Metode Penelitian

Penulis menggunakan metode analisis deskriptif yaitu metode yang dilakukan dari kajian menganalisis dan memberikan gambaran-gambaran secara umum maka perlindungan hukum terhadap pihak yang memiliki akta jual beli tanah tersebut dibuat secara sah mengikat dalam jual beli tanah ini yang batal karena perbuatan melawan hukum tersebut, penelitian ini dilakukan berdasarkan studi kepustakaan dari referensi atau bahan bacaan yang telah tersedia serta materi akan menjadi pembahasan menggunakan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap maka ini menjadi bahan primer. Secara spesifik metode ini digunakan dalam penelitian hukum Normatif.

Untuk menganalisis pemecahan suatu masalah digunakan secara komprehensif, integral, holistik, dan sistematis. Melahirkan berbagai fakta atau kejadian yang berkaitan erat dengan pelaksanaan hukum. Sumber data pada penelitian ini yaitu bahan hukum primer dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3346K/PDT/2016, dalam hal ini sangat dirugikan pada yang bersangkutan beritikad baik untuk mengikat jual beli tanah yang kekuatan hukumnya tetap (*in kracht van gewisjed*) dan bahan hukum sekunder dapat melalui kepustakaan literatur seperti buku, jurnal, koran

atau internet dan bahan hukum tersier merupakan bahan pendukung non hukum seperti kamus-kamus terkait dan lain sebagainya.

F. Sistematika Penulisan

Skripsi akan disusun secara sistematis berdasarkan konvensi keilmuan dalam ilmu hukum, agar menemukan pokok permasalahan, ditentukan dari teori yang akan digunakan untuk membahas permasalahan, kemudian menentukan dari metode yang akan digunakan dalam pembahasan masalah, menyajikan dan menganalisis masalah untuk dapat menemukan hasil dalam rangka menyusun rekomendasi :

BAB I PENDAHULUAN

Bagian ini akan membahas yaitu uraian secara umum dan memberikan informasi secara menyeluruh tentang pokok pembahasan dalam tulisan ini. Dalam bab ini meliputi dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KERANGKA TEORI TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

II.1. Kerangka Teori Kepastian Hukum

II.2. Kerangka Teori Pendaftaran Tanah Di Indonesia

II.3. Akibat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Sebuah Perjanjian

Uraian tentang kerangka teori mengenai pendaftaran tanah, jual beli tanah dan menjelaskan pengertian pendaftaran tanah, perjanjian jual beli tanah, dan perbuatan melawan hukum.

BAB III PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) DALAM JUAL BELI TANAH DI INDONESIA

III. 1. Pengertian PPAT

III. 2. Pengertian Peran dan Tanggung jawab PPAT

Uraian tentang peran dan tanggungjawab PPAT dalam jual beli tanah di indonesia, pengertian peran dan tanggungjawab, pengertian PPAT.

BAB IV TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI INDONESIA (STUDI KASUS : PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR. 3346K/PDT/2016)

IV.1. KASUS POSISI

IV.2. PERMASALAHAN

IV.3. Analisa Proses Jual Beli Perjanjian Akta Jual Nomor 728/2014 Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Mahkamah Agung No. 3346 K/Pdt/2016 ditinjau Ketentuan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

IV.4. Analisa Pertanggungjawaban PPAT Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3346 K/Pdt/2016 ditinjau Ketentuan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Uraian tentang analisa tanggung jawab pejabat akta tanah dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 3346K/PDT/2016 dengan sub bab duduk perkara, pertimbangan hakim, dan amar.

BAB V PENUTUP

Bagian akan berisi tentang kesimpulan yang menyimpulkan bab satu sampai bab empat dan saran uraian bab satu sampai bab empat.