

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah adalah suatu hal penting yang dibutuhkan oleh semua masyarakat. Tanah dibutuhkan untuk menjadi tempat tinggal maupun digunakan untuk usaha. Kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dalam suatu negara yang wilayahnya semakin luas ataupun tidak. (Sayekti, 2000, hlm. 1)

Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Untuk mendapatkan suatu tanah, maka harus dilakukan jual beli. Arti dari jual beli adalah perjanjian yang disepakati oleh dua pihak. Menurut R. Subekti arti jual beli yaitu “Sebuah perjanjian yang menguntungkan untuk kedua belah pihak dimana penjual yang sepakat untuk memberikan hak milik barang yang ia miliki kepada pembeli yang siap untuk melakukan pembayaran seharga dengan kesepakatan para pihak.” (R. Subekti, 1995, hlm. 1)

Jual beli adalah proses peralihan hak antara dua pihak yang dilaksanakan didepan pejabat yang sudah ditunjuk dan berhak untuk mengurus jual beli tersebut. Pejabat tersebut dapat juga disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dapat diartikan sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum pada hak tanah ataupun kepemilikan satuan rumah susun.

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 2016) berbunyi:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Peraturan Pemerintah (PP) Tahun 2016 No. 24 terkait Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)”.

Pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998) diatur kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu dalam ayat (1) yang tertulis:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

Selanjutnya dalam ayat (2) perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- “ a. Jual beli
b. Tukar menukar
c. Hibah
d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
e. Pembagian hak bersama
f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
g. Pemberian hak tanggungan
h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan”

Jual beli berkaitan erat dengan akta jual beli. Pengertian dari akta jual beli yaitu sebuah naskah yang memperlihatkan bahwa adanya perpindahan hak

atas tanah dari penjual sebagai pemilik tanah kepada pembeli sebagai pemilik baru. Menurut Salim HS beliau memaparkan bahwa “Akta PPAT menjadi pemeran utama dalam melakukan jual beli hak atas tanah yang berguna sebagai alat bukti” (Salim HS, hlm. 57)

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik yang didalamnya diharuskan memuat beberapa persyaratan seperti bentuk maupun prosedur pembuatan dan formalitas yang harus dilakukan. Sebagaimana dalam pasal 1868 KUH Perdata bahwa: “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Notaris berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah orang yang dipercaya atau ditugaskan dan diberikan kuasa untuk mengesahkan dan menyaksikan dihadapannya berbagai surat perjanjian, akta, dan lainnya. (Rudi Indrajaya et al., 2020, hlm. 27). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. (Dr. Habib Adjie, 2008, hlm. 40)

Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta mengesahkan tanda tangan dan menetapkan tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku legalisasi atau membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus atau waarmedking. (Rudi Indrajaya et al., 2020, hlm. 28)

Notaris berwenang membuat akta autentik selama pembuatan akta-akta yang dibuat tidak ada penugasan atau dikecualikan pada pejabat lain yang berwenang dan ditetapkan dalam perundang-undangan. Pengecualian tersebut ada pada pembuatan akta PPAT yang menjadi kewenangan PPAT. (Dr. Habib Adjie, 2008, hlm. 86)

Tetapi dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam kehidupan bermasyarakat jual beli merupakan sebuah kebiasaan, salah satunya adalah jual beli rumah. Dalam melakukan jual beli rumah, ada yang berlatar belakang pembeli yang menggunakan kredit ke bank yang berujung melakukan over kredit karena tidak dapat melanjutkan cicilannya karena satu dan lain hal. Tetapi dalam pelaksanaannya ada kekurangan dalam melakukan over kredit yang merugikan pembelinya.

Agar terhindar dari resiko tersebut, baiknya seseorang membutuhkan alat bukti yang akan membuktikan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sering juga disebut KUHPer atau BW (*Burgerlijk Wetboek*), sebagaimana dalam pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Keempat mengenai Pembuktian dan daluwarsa dijelaskan bahwa pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan yang dimaksud

dengan tulisan di bawah tangan yaitu perjanjian yang dilakukan antara para pihak tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. (J. Andy Hartanto, 2014, hlm. 83)

Perbuatan hukum yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli hanya dengan bukti sebuah perjanjian di bawah tangan dan tanpa dibuat dihadapan notaris tentunya akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak mempunyai kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibelinya itu.

Maka dalam penelitian ini saya akan membahas mengenai keadaan praktik lapangan dimana terjadinya jual beli rumah over kredit yang berujung pada pembuatannya perjanjian di bawah tangan yang tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang tetapi setelah itu pihak penjual tidak

diketahui keberadaannya yang membuat pihak pembeli kesulitan untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas, berikut penulis lampirkan perbedaan dari beberapa penelitian yang memiliki kesamaan sebagai bukti bahwa bahasan dalam skripsi ini tidak sama dengan hasil penelitian lain, diantaranya :

No.	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT/Notaris Tanpa Melihat Dokumen Asli (studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009)	Ditulis oleh Hentry Hynisiah, SH, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.	2011	Dalam penelitian ini penulis membahas mengenai studi kasus seperti pada judulnya. Dimana di dalamnya terdapat penelitian mengenai kelalaian PPAT yang membuat akta tanpa melihat dokumen aslinya yang menyebabkan akta tersebut batal / tidak sah.
2	Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Otentik (Studi di Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan)	Ditulis oleh Heru Satria Nugraha, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.	2012	Didalamnya membahas mengenai kepastian hukum akan akta otentik di Kota Banjarmasin.
3	PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH	Ditulis oleh Ny. Ayni Suwarni Herry.	2018	Penulis membahas mengenai peralihan hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan dengan jaminan kredit rumah.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis akan membuat penulisan berupa skripsi dengan topik penelitian mengenai **“KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI OVER KREDIT DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM PRESPEKTIF HUKUM AGRARIA”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka identifikasi masalah yang akan penulis bahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana akibat hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Over Kredit Dengan Menggunakan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Prespektif Hukum Agraria?
2. Bagaimana Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Over Kredit Dengan Menggunakan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Prespektif Hukum Agraria?
3. Bagaimana upaya penyelesaian dari masalah yang timbul terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Over Kredit Dengan Menggunakan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Prespektif Hukum Agraria?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang akan penulis sampaikan yaitu:

1. Untuk memahami akibat hukum terhadap Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli over kredit dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan dalam prespektif Hukum Agraria.
2. Untuk menganalisis Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli over kredit dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan dalam prespektif Hukum Agraria.
3. Untuk memahami dan menganalisis penyelesaian masalah dari problematika yang timbul terhadap Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli over kredit dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan dalam prespektif Hukum Agraria.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil akhir penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan juga masyarakat luas serta bagi akademika Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Berikut merupakan kegunaan penelitian dalam penulisan ini, yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan menjadi sumber ilmu dan wadah untuk mengembangkan pola pikir ilmu hukum khususnya perkembangan hukum pada Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli over kredit dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan dalam prespektif Hukum Agraria.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat menambah ilmu penulis juga membantu penulis dalam memahami Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli over kredit dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan dalam prespektif Hukum Agraria.

E. Kerangka Pemikiran

Sebagaimana dijelaskan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dijelaskan bahwa tujuan Pemerintahan Indonesia adalah:

“...Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan ketertiban sosial...”. Ini merupakan landasan konstitusional bagi bangsa Indonesia.

Untuk mewujudkan tujuan tersebut maka dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) perubahan ke-4 bahwa Indonesia adalah negara Hukum. Undang-undang dan aturan lainnya mengatur segala hal yang terdapat di Indonesia. Hal ini bertujuan untuk mencapai kesejahteraan, kemakmuran dan kebahagiaan rakyat. Oleh karena itu dibutuhkan perubahan terencana dari keadaan tertentu menuju keadaan yang baru dan lebih baik dengan cara pembangunan.

Teori utilitarianisme yang digagas oleh Jeremy Bentham menjelaskan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan terbesar kepada warga masyarakat yang dimana mengutamakan kemanfaatan sebagai tujuan utama.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 menyebutkan: “Bumi dan air dan kekayaan alam

yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Selaras dengan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Untuk mengatur tentang pertanahan, Indonesia menciptakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pertanahan (UUPA 1960). Adanya Undang-Undang ini ditujukan untuk dapat tercapainya persatuan hukum pertanahan nasional (Sutedi, 2017, hlm. 32). Aturan ini diperlukan demi terciptanya hubungan antara manusia dengan tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditegaskan bahwa:

“penguasaan dan pemanfaatan atas tanah, air, dan udara harus dilakukan berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran bagi pembangunan masyarakat yang adil dan makmur.” Hal ini sejalan dengan UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang berisi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata ikut ambil peran untuk mensejahterakan Indonesia demi terciptanya tatanan masyarakat yang berbahagia. Salah satunya dengan diadakannya proses jual beli tanah yang dibantu oleh Pejabat umum berwenang sehingga dapat memudahkan masyarakat dalam mengidentifikasi tanahnya. (R. Pursita Ayu Gandari Kartanegara & Deden Sumantry, 2023) Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdato jual beli adalah perjanjian antara satu pihak yang akan menyerahkan hak

kepemilikan bendanya dengan harga tertentu dan pihak lain yang akan melunasinya. (Soedharyo, 2008, hlm. 86)

Keabsahan berarti sebuah kepastian. Dalam penulisan ini, yang dimaksud dengan keabsahan adalah sesuatu yang sudah pasti dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam undang-undang. Keabsahan sendiri berdiri berdasarkan apa yang sudah ada dan kepercayaan masyarakat.

Dalam perundang-undangan terdapat kebebasan untuk melakukan perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan lain lain. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa: “seluruh perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Menurut Subekti ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata dikandung oleh asas kebebasan berkontrak yang dimana kata ‘seluruh’ dimaksud dengan diperbolehkannya membuat suatu perjanjian secara sah dan perjanjian itu mengikat seluruh pihak yang membuatnya seperti undang-undang sedangkan dalam pasal lainnya hanya berlaku apabila tidak diatur atau terdapat dalam perjanjian tersebut. (Subekti, 1984)

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal tersebut dikenal sebagai asas itikad baik dalam suatu perjanjian, dimana para pihak harus melaksanakan suatu perjanjian, mulai dari pembuatan sampai berakhirnya berdasarkan itikad baik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang mendapat kewenangan dalam membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga membuat alat bukti berupa akta jual beli yang dijadikan dasar pendaftarannya. (Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). (Deden Sumantry, 2021)

Pengertian akta otentik terdapat dalam Pasal 165 HIR yang menjelaskan bahwa:

“Akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka”.

Banyak jenis dalam jual beli, salah satunya adalah jual beli over kredit. Over kredit merupakan cara pembelian suatu aset dengan pemindahan kredit dari debitur awal kepada debitur baru. Dalam pasal 1 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan dari undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan menerangkan arti bank adalah “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.”

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan Teori Kepastian Hukum. Menurut Apeldoorn ada dua aspek dalam kepastian hukum, aspek yang

pertama mengacu pada pelatihan hukum yang bermaksud untuk mencari keadilan agar memahami bahwa hukum adalah kasus khusus sebelum memulai suatu proses. Sedangkan aspek yang kedua adalah jaminan hukum, yaitu kepastian hukum untuk melindungi pihak-pihak yang bersangkutan dari kesewenang-wenangan seorang hakim. (Adies Wijaya, 2022)

Penulis juga menggunakan Teori Hukum Pembangunan yang dimana dalam teori ini untuk membangun pola pikir masyarakat maka Mochtar Kusumaatmadja merubah pengertian hukum sebagai alat menjadi hukum sebagai sarana. Diperlukan ketertiban dari masyarakat agar kegiatan manusia terarahkan ke pembangunan dan pembaharuan yang dihendaki menjadi pokok pikiran dalam teori ini. Kemudian, Mochtar memberikan pendapat mengenai arti hukum sebagai sarana lebih luas dari hukum sebagai alat karena:

- a. Dibandingkan dengan yurisprudensi di Amerika Serikat, peranan perundang-undangan dalam proses pembaharuan hukum di Indonesia lebih terlihat.
- b. Masyarakat di Indonesia memperlihatkan sikap menolak penerapan konsep hukum sebagai alat yang serupa dengan penerapan legisme pada zaman dahulu.
- c. Jika hukum di Indonesia serupa dengan hukum internasional, maka konsep hukum ini dapat diterima sebagai landasan kebijakan hukum nasional.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja menjelaskan tujuan pokok hukum yaitu menjadi syarat pokok demi menciptakan masyarakat yang teratur.

Selain itu tujuan yang lainnya adalah demi terciptanya keadilan berdasarkan masyarakat dan zamannya. (Kusumaatmadja, n.d., hlm. 2–3). Kemudian demi tercapainya ketertiban maka diadakan kepastian hukum untuk masyarakat, karena manusia tidak mungkin dapat meningkatkan kemampuan yang sudah diberikan Tuhan dengan baik apabila tidak ada kepastian hukum dan keteraturan. (Kusumaatmadja, 1995, hlm. 13)

Di Indonesia fungsi hukum dirasa belum cukup untuk menjadi jaminan kepastian serta ketertiban hukum. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, hukum seharusnya dapat berfungsi sebagai sarana pembangunan dengan pembahasan seperti:

“Hukum dapat disebut sebagai sarana pembaharuan masyarakat apabila berlandaskan pada anggapan bahwa keteraturan dan ketertiban merupakan tujuan utama yang diinginkan. Adapun pandangan lain yaitu hukum dapat berfungsi sebagai alat atau pengatur arah manusia untuk menuju hukum sebagai sarana pembaharuan.”

Inti dari Teori yang diciptakan oleh Mochtar Kusumaatmadja adalah:

- a. Tujuan yang ingin dicapai ialah ketertiban dan keteraturan demi tercapainya pembaharuan yang mutlak adanya.
- b. Peraturan hukum menjadi fungsi sebagai sarana pembangunan yang berarti menjadi penunjuk arah kegiatan manusia menuju ke arah pembaharuan.

Menurut Irawan Soerodjo sebuah akta dapat disebut otentik apabila akta tersebut sudah terdapat tiga unsur utama. Pertama dibuat berdasarkan bentuk yang ada dalam ketentuan hukum yang berlaku, kedua diproduksi oleh pejabat umum, dan terakhir pejabat umum haruslah sudah memiliki

wewenang dan berada ditempat dimana akta itu dibuat. (Irawan Soerodjo).

Akta otentik sah apabila terdapat 3 fungsi utama:

- a. Menjadi tanda bahwa seluruh pihak yang terkait sudah sepakat melakukan perjanjian.
- b. Menjadi tanda bahwa perjanjian dibuat dengan dasar tujuan yang sama oleh seluruh pihak.
- c. Sebagai bukti bahwa terdapat tenggat waktu dalam perjanjian yang telah disepakati.

Akta otentik pembuatannya hanya boleh dibuat melalui pejabat yang sudah diberi wewenang. Akta otentik tidak bisa diproduksi oleh sembarang orang karena berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan bahwa:

“akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat. Pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik di antaranya adalah Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).”

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan penjelasan yaitu “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Setelah dibuatnya akta otentik, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat melakukan pendaftaran tanah untuk menjadi tanda bukti hak

kepemilikan atas tanah yang kemudian dapat disebut dengan sertifikat tanah. Pendaftaran tanah dilakukan agar pemilik mendapatkan kepastian perlindungan hak dan hukumnya. (Sutedi, 2012, hlm. 59). Pendaftaran tanah dijelaskan pada Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Boedi Harsono menjelaskan pengertian dari pendaftaran tanah yaitu:

“Kegiatan pemerintah yang bertujuan untuk terciptanya tatanan data di bidang pertanahan yang teratur dan terpelihara sehingga memudahkan masyarakat untuk mengaksesnya. Kegiatan ini dilakukan melalui pengumpulan data tanah di wilayah tertentu.” (Harsono, 2007, hlm. 72)

Pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah terdiri atas:

1. Asas Sederhana

Ini bertujuan untuk memuat inti pokok ataupun tata caranya agar lebih mudah dicerna bagi pihak yang membutuhkan.

2. Asas Aman

Ini ditujukan agar terciptanya pendaftaran tanah yang dilakukan dengan jeli dan juga efisien agar hasil yang didapat memberikan jaminan kepastian hukum.

3. Asas Terjangkau

Ini bertujuan bagi pihak yang membutuhkan, seperti pihak yang termasuk dalam golongan rendah ekonominya.

4. Asas Mutakhir

Ini bertujuan agar tercatat dan terdaftarnya data-data pertanahan di kantor sehingga data serasi dengan keadaan yang ada di lapangan.

5. Asas Terbuka

Ini bertujuan agar data fisik maupun data yuridis dapat masyarakat peroleh di kantor pertanahan terdekat.

F. Metode Penelitian.

1. Spesifikasi Penelitian

Penulis menggunakan spesifikasi penelitian yuridis-normatif dalam penulisan ini, yaitu dengan cara mengumpulkan data melalui penelitian kepustakaan yang didapat melalui peraturan perundang-undangan, buku, makalah yang berkaitan dengan keabsahan peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan.

2. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penulisan ini yaitu metode pendekatan yuridis-normatif. Metode ini berarti “penelitian hukum yang dilakukan secara kepustakaan dengan meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder lainnya.” (Soekanto & Mahmudji, 2003). Selain itu penulis juga akan melakukan penelitian lapangan sebagai pendukung untuk mendapatkan bahan sekunder.

Penulis juga akan membahas hubungan peraturan yang berkaitan antara satu dan lainnya, lalu dikaitkan dengan pengimplementasian dalam kehidupan bermasyarakat.

3. Tahap Penelitian

Pada tahap penelitian penulis akan lakukan penelitian meliputi tahap tahap berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Mengumpulkan data secara teoritis melalui referensi dari buku-buku kepustakaan. Mendapatkan sumber bacaan yang berkaitan dengan hukum dan ilmu lainnya yang dapat diterapkan dalam penulisan skripsi ini. Penelitian kepustakaan ini juga dilakukan agar mendapatkan data bahan primer dan data bahan sekunder:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang berkaitan dengan undang-undang dan peraturan dalam penulisan ini, seperti:

a) Undang-Undang Dasar 1945

b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

c) Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Bahan sekunder

Bahan yang mendukung bahan primer seperti buku ataupun jurnal dengan menggunakan hasil dari penelitian lapangan dan sebagainya yang dapat menambah ilmu untuk membantu skripsi ini.

b. Penelitian lapangan

Penelitian dilakukan dengan cara mewawancarai pihak yang berhubungan dengan penelitian ini untuk mendapatkan tambahan data yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah Desy Roosarina Dewi, S.H., M.Kn.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penulis menggunakan Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan dalam Teknik pengumpulan data, seperti:

a. Studi Kepustakaan

Dalam studi kepustakaan penulis mencari bacaan atau teori yang berkaitan dengan penulisan ini.

b. Studi Lapangan

Dalam studi penelitian, penulis melakukan wawancara yang tidak tertuju atau dapat disebut juga dengan bebas terpimpin. Dimana penulis sudah menyiapkan pertanyaan untuk narasumber tetapi tetap menyesuaikan dengan keadaan lapangan yang memungkinkan akan ada tambahan pertanyaan atau metode lainnya.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan didapatkan dengan membaca dari buku-buku, jurnal, artikel dan perundang-undangan yang berlaku.

b. Data Lapangan

Data lapangan diperoleh dengan melakukan wawancara kepada seorang narasumber. Penulis akan melakukan wawancara kepada pihak – pihak yang terkait dengan penulisan ini seperti Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT).

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang akan penulis gunakan adalah analisis data kualitatif, yaitu teknik pengolahan data dimana data akan berbentuk sebuah penulisan dan fokus kepada kualitas penulisan tersebut. Semakin lengkap penjelasan yang dijabarkan dalam data tersebut, maka akan semakin bagus isinya.

7. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan penelitian di beberapa lokasi, seperti :

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata, Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
Jalan Lengkong Dalam No.17, Kec. Lengkong, Kota Bandung, 24 Jawa Barat 40261
- b. Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Bandung Jl. Seram No.2, Citarum,
Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40115
- c. Kantor PPAT Desy Roosarina Dewi, Ruko Oesman Singawinata blok A1
no. 5, Kabupaten Purwakarta.