

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENYELESAIAN JUAL BELI
TANAH ANTARA PIHAK PEMBELI DAN PIHAK PENJUAL**

SKRIPSI



Oleh:

SINTA DIAN AMBARWATI

No. Mahasiswa : 13410241

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2017**

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENYELESAIAN JUAL BELI
TANAH ANTARA PIHAK PEMBELI DAN PIHAK PENJUAL**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :

SINTA DIAN AMBARWATI

No. Mahasiswa: 13410241

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2017**



TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENYELESAIAN JUAL BELI TANAH ANTARA PIHAK PEMBELI DAN PIHAK PENJUAL

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke

Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran



Pada tanggal 17 Juli 2017

Yogyakarta, 17 Juli 2017

Dosen Pembimbing Skripsi I

Dosen Pembimbing Skripsi II

(Sujitno, S.H., M.Hum)

NIP: 19541111 1982121 001

Ratna Hartanto, S.H., LLM

NIK: 104100101



**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENYELESAIAN JUAL BELI
TANAH ANTARA PIHAK PEMBELI DAN PIHAK PENJUAL**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran

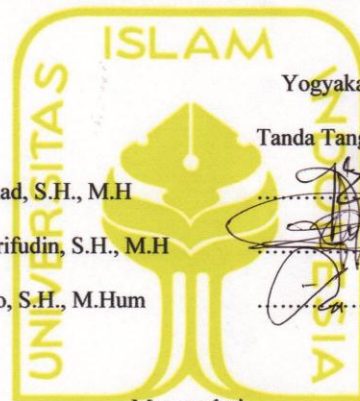
Pada tanggal 11 Agustus 2017 dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 11 Agustus 2017

Tim Penguji

1. Ketua : Nurjihad, S.H., M.H
2. Anggota : Ery Arifudin, S.H., M.H
3. Anggota : Sujitno, S.H., M.Hum

Tanda Tangan



Mengetahui,

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



(Dr. Anur Rahim Faqih, S.H., M.Hum)

NIK. 844100101

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohlim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : SINTA DIAN AMBARWATI
No.Mhs : 13410241

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENYELESAIAN JUAL BELI TANAH ANTARA PIHAK PEMBELI DAN PIHAK PENJUAL

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 17 Juli 2017

Yang membuat pernyataan

(Sinta Dian Ambarwati)

CURICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Sinta Dian Ambarwati
2. Tempat Lahir : Kulon Progo
3. Tanggal Lahir : 20 Maret 1995
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Mrunggi RT 24 RW 13, Sendangsari,
Pengasih, Kulon Progo, Yogyakarta
7. Alamat Asal : Mrunggi RT 24 RW 13, Sendangsari,
Pengasih, Kulon Progo, Yogyakarta
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : H. Ponimin Budi Hartono, S.E., M.M
Pekerjaan Ayah : DPRD Kulon Progo
 - b. Nama Ibu : Hj. Ngatijah
Pekerjaan Ibu : Wiraswasta
9. Alamat Orang Tua : Mrunggi RT 24 RW 13, Sendangsari,
Pengasih, Kulon Progo, Yogyakarta
10. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri Sendangsari
 - b. SLTP : SMP 1 Pengasih
 - c. SLTA : SMA 1 Pengasih
11. Hobby : Bersepeda, Liburan, Membaca

Yogyakarta, 17 Juli 2017

Yang Bersangkutan



Sinta Dian Ambarwati

13410241

MOTTO

“Man Jadda Wa Jadda”

Barang siapa yang bersungguh - sungguh akan mendapatkannya.

*Jangan biarkan orang tuamu meneteskan air mata menangisi kegagalanmu tapi
biarkanlah air mata itu menetes menangisi kebahagiaan atas keberhasilanmu.*

*“Barang siapa keluar untuk mencari ilmu
maka dia berada di jalan Allah ” (HR.Turmudzi)*

*“Sebaik-baiknya kamu adalah orang yang belajar Al-Qur’an
dan yang mengajarkannya. (HR.Bukhari)*

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobil'allamin. Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT, semua ini tidak menjadi indah tanpa pertolonganmu;
2. Nabi Muhammad SAW;
3. Kedua Orang Tua penulis (Bapak H. Ponimin Budi Hartono, SE., MM dan Ibu Hj. Ngatijah) yang selalu memberikan do'a, cinta, kasih sayang, serta dukungan;
4. Saudara kandung penulis (Agus Sugiarto, ST), Kakak Ipar penulis (Eny Nur Malikhah, S. Farm., Apt) dan ponakan-ponakan penulis (Alesha Ayunindya Sugiarto dan Ahza Adhyastha Sugiarto);
5. Almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim

Assalamu'alaikum Wr Wb.,

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak dapat terlaksana dengan baik tanpa ada bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Allah SWT atas karunia yang telah dilimpahkan kepada hamba-Nya ini.
2. Bapak H. Ponimin Budi Hartono, S.E., M.M dan Ibu Hj. Ngatijah sebagai orang tua penulis yang telah memberikan kasih sayang, do'a, dan segala hal yang beliau punya untuk kepentingan penulis.
3. Agus Sugiarto, S.T, Eny Nur Malikhah, S. Farm., Apt, Alesha Ayunindya Sugiarto, dan Ahza Adhyastha Sugiarto sebagai saudara kandung, kakak ipar, ponakan-ponakan penulis yang selalu memberikan kasih sayang, do'a, dan semangat.
4. Keluarga besar penulis, terima kasih atas doa dan dukungannya.
5. Bapak Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., LL.M., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. Aunur Rahim Faqih, SH., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

7. Bapak Hanafi Amrani, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Bapak Muhamad Abdul Khaliq, SH., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA).
9. Bapak Sujitno, SH., M.Hum. selaku Ketua Departemen Hukum Perdata
10. Bapak Sujitno, S. H., M. Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi I yang telah membimbing serta mengarahkan penulis sampai terselesaikannya skripsi ini.
11. Ibu Ratna Hartanto, SH., LL.M. selaku Dosen Pembimbing Skripsi II yang telah membimbing serta mengarahkan penulis sampai terselesaikannya skripsi ini.
12. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada penulis dalam berbagai mata kuliah.
13. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
14. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia khususnya angkatan 2013, perjuangan kita belum cukup sampai disini.
15. Teman-teman kelas C Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2013.
16. Teman-teman KKN Kadari's Squad Anne, Nina, Wirdha, Khairesya, Mas Adit, Mas Adhi, dan Bajra.
17. Sahabat penulis dari SMA Tiara, Pitra, Desti, Shinta Sukma, Nita, Veronica, Reza Shelly, Titha, Corry Widya yang memberikan semangat penulis dalam mengerjakan skripsi.

18. Sahabat penulis di Fakultas Hukum UII Satrio, Audia Bella, Felinda, Faramita, Khoirisa, Mela, Mely, Dian Ayu, Mayrsha, Dessy yang selalu membantu penulis, memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini dan sama sama sedang berjuang segera lulus.
19. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam menyusun skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang diberikan kepada penulis hingga terselesaikannya penulisannya skripsi ini. Penulisan skripsi ini pasti tidak luput dari kekurangan dan kesalahan. Harapan penulis semoga Skripsi ini bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang memerlukannya.

Amin Ya Robbal 'Alamin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, _____

Penulis,

(Sinta Dian Ambarwati)

NIM : 13410241

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN ORISINALITAS	iv
CURICULUM VITAE.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Tinjauan Pustaka	10
F. Metode Penelitian.....	24
G. Metode Pengumpulan Data	26
H. Metode Analisis.....	26

I. Sistematika Penulisan.....	27
-------------------------------	----

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH, PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT, DAN WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah.....	29
1. Pengertian Perjanjian	29
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	32
3. Unsur-unsur Perjanjian.....	39
4. Asas-asas Perjanjian.....	40
5. Pengertian Pemberian Kuasa	42
6. Kewajiban-kewajiban Penerima Kuasa dan Pemberi Kuasa	43
7. Berakhirnya Pemberian Kuasa.....	45
8. Pengertian Jual Beli.....	46
9. Pengertian Jual Beli Tanah.....	48
10. Prosedur Jual Beli Tanah	50
B. Tinjauan Umum tentang Peran dan Tanggung Jawab PPAT	59
1. Pengertian PPAT.....	59
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	62
3. Tanggung Jawab PPAT	64
4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	66
5. Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT.....	71
C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi	73
1. Pengertian Wanprestasi.....	73

2. Unsur-unsur Wanprestasi	74
3. Hak Kreditor Terhadap Debitor yang Wanprestasi.....	76
D. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab PPAT dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Prespektif Hukum Islam	78
1. Pengertian Aqad	78
2. Rukun-rukun Aqad.....	79
3. Syarat-syarat Aqad	80
4. Jual Beli dalam Hukum Islam	82
5. Jual Beli Tanah dalam Hukum Islam	82
6. Ayat-ayat Al-Qur'an tentang Amanat dan Tanggung Jawab PPAT.....	83
7. Penyelesaian Perselisihan Menurut Hukum Islam.....	85

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT Dalam Penyelesaian Jual Beli Tanah Antara Pihak Penjual Dan Pihak Pembeli	88
1. Para Pihak dan Kronologi Kasus.....	88
2. Hubungan Hukum Antara Pihak Penjual dan Pihak Pembeli	91
3. Hubungan Hukum Antara PPAT dan Para Pihak dalam Jual Beli Tanah.....	94
4. Keabsahan Perjanjian Antara PPAT dengan Para Pihak.....	99
5. Wanprestasi PPAT	106
6. Tanggung Jawab PPAT.....	112

B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Para Pihak Akibat PPAT yang Wanprestasi	115
1. Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi atau Di Luar Pengadilan	119
2. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi atau Di Dalam Pengadilan	125
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	130
B. Saran.....	131
 DAFTAR PUSTAKA	133

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah antara pihak pembeli dan pihak penjual di Kabupaten Bantul. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: 1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah antara pihak pembeli dan pihak penjual? 2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak akibat PPAT wanprestasi?. Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum yuridis empiris. Data yang digunakan berupa data primer yang didapatkan penulis dari wawancara kepada PPAT dan para pihak, selain data primer penulis juga menggunakan data sekunder yang didapatkan dari studi dokumen seperti surat pernyataan, peraturan perundangan-undangan, buku-buku, dan kamus. Kemudian disajikan secara deskriptif dan dianalisa secara kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa mengingat telah terjadi perjanjian pemberian kuasa antara para pihak dan PPAT yang menanganani jual beli tanah tersebut. PPAT yang menangani jual beli tanah tersebut mempunyai kewajiban membuat akta jual beli dan pengurusan balik nama jual beli tanah tersebut, namun PPAT yang telah ditunjuk oleh para pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan sebelumnya. Oleh karena itu, PPAT tersebut dapat dikualifikasikan melakukan wanprestasi sehingga PPAT dapat dimintai pertanggung jawabannya. Upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak akibat wanprestasi yang dilakukan PPAT yaitu melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Dari hasil penelitian dari pihak PPAT tidak memiliki iktikad baik maka lebih tepatnya menggunakan jalur litigasi.

Kata-kata kunci: tanggung jawab, PPAT, jual beli, tanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk melangsungkan kehidupannya. Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak lepas dari tanah.¹ Tanah sebagai aset yang berharga dan memiliki nilai yang cukup tinggi. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu.² Nilai jual tanah dari tahun ke tahun akan selalu mengalami kenaikan. Banyak orang membeli tanah untuk dijadikan investasi bagi kehidupan yang akan datang.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³ Unsur-unsur yang terkandung jual beli adalah sebagai berikut:⁴

1. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;

¹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm. 1.

² *Ibid*

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

⁴ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 7.

2. Ada barang yang ditransaksikan;
3. Ada harga; dan
4. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Dalam prakteknya jual beli masih sering menimbulkan perselisihan/ sengketa baik masalah batas tanah, kesepakatan harga yang diingkari, bahkan pihak pencatatan dalam hal ini PPAT yang tidak transparan dalam menyelesaikan tugasnya. Pada dasarnya sengketa tersebut timbul karena tidak dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak atau terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua belah pihak atau masalah lainnya yang dapat menimbulkan sengketa.

Saat ini jual beli tanah terkadang tidak berjalan sesuai dengan harapan. Banyak masalah yang timbul dari adanya transaksi jual beli tanah. Jual beli tanah dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dengan pihak pembeli. Dalam transaksi tersebut masing-masing pihak harus memenuhi kewajiban masing-masing, penjual harus menyerahkan objek yang diperjualbelikan yaitu tanah dan pembeli harus memberikan uang yang digunakan untuk membayar tanah tersebut. Setelah transaksi jual beli dilakukan, pihak dari pembeli menginginkan untuk mengadakan balik nama atas sertifikat tanah yang sudah dibelinya. Sebelum melakukan balik nama sertifikat, para pihak harus membuat AJB kemudian AJB tersebut akan ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli.⁵ Para pihak baik penjual maupun pembeli sepakat menunjuk salah satu PPAT untuk

⁵ Hasil wawancara penulis dengan Bapak A. J. Sigit Prasetyo, S.H., M. Kn (PPAT di Kabupaten Bantul) pada tanggal 6 Februari 2017, pukul 13.00 WIB.

menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah tersebut. Dalam proses balik nama pihak pembeli mengalami kendala diantaranya pihak PPAT tidak melaksanakan apa yang sudah disepakati, meskipun pihak pembeli telah memenuhi berbagai syarat untuk melakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut. Balik nama sertifikat dapat dilakukan oleh apabila para pihaknya telah memenuhi syarat seperti membayar pajak, membayar biaya-biaya untuk mengukur ulang tanah. Kemudian mengumpulkan berkas-berkas yang dibutuhkan seperti KTP, sertifikat asli, dan lain-lain. Apabila sudah lengkap semua, pihak PPAT akan mengurus balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. PPAT harus menyerahkan berkas ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari semenjak akta jual beli di tandatangani. Selanjutnya balik nama sertifikat tersebut akan diproses di Badan Pertanahan Nasional, lamanya waktu pengurusan balik nama sertifikat tidak dapat dipastikan. Jika semua berkas telah lengkap tetapi pihak PPAT tidak segera menyerahkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka sudah pasti ada pihak yang akan dirugikan. Adapun kendala-kendala lain yang dapat terjadi terkait dengan validasi pajak, sehingga dapat dimungkinkan proses balik nama akan terhambat dan prosesnya akan memerlukan waktu yang lebih lama. Meskipun demikian, PPAT tidak boleh sewenang-wenang dalam melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya. Pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan

lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain bukan karena perbuatan hukum yang disengaja, akan tetapi karena hukum dengan sendirinya, karena pewarisan. Jadi dengan meninggalnya pemilik tanah maka tanah tersebut dengan sendirinya, karena hukum akan jatuh/ pindah kepada ahli warisnya. Dialihkan adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja. Jadi untuk beralihnya atau pindahnya hak milik tersebut kepada pihak lain harus ada perbuatan tertentu yang memang sengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, misalnya dengan perbuatan hukum berupa jual beli, hibah maupun tukar menukar.⁶ Tujuan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah bagi si penerima peralihan dengan diperolehnya tanda bukti yang kuat yang berupa sertifikat dimana di dalamnya termuat nama penerima peralihan hak sebagai pemilik yang baru.⁷

Dalam Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) diatur secara jelas tentang kewenangan PPAT dan akta-akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut Pasal 2 ayat (2) PJPPAT perbuatan hukum yang dapat dibuat oleh PPAT adalah:⁸

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;

⁶ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *op. cit.*, hlm.48.

⁷ *Ibid.*, hlm. 184.

⁸ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011, hlm. 48.

3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Meski kewenangan PPAT diperoleh dari Pemerintah (Eksekutif) namun jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri yaitu:⁹

1. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah sebagai alat bukti otentik;
2. Mempunyai fungsi sebagai pelayanan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan;
3. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekam dari perbuatan perbuatan) sehingga PPAT wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di hadapan mereka;
4. Mengesahkan perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi:
 - a. Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
 - b. Menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

⁹*Ibid.*, hlm. 58.

5. Bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan;
6. Menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 7 hari kerja setelah penandatanganan akta-akta tersebut, serta mengirimkan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan observasi, penulis menemukan kasus terkait jual beli tanah kemudian dilakukan proses administrasi jual beli yang meliputi pembuatan Akta Jual Beli dan Proses balik nama. Pada bulan April 2012 Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) telah melakukan jual beli dengan Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) atas sebidang tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2 yang tercatat atasnama Nyonya Santi (nama samaran dari pihak penjual) yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul dengan harga Rp. 283.000.000,00 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Rupiah). Pembayaran dilakukan 3 kali dengan rincian sebagai berikut:¹⁰

1. Tertanggal 1 April 2012 sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) sebagai DP atas pembelian tanah tersebut;
2. Tertanggal 2 April 2012 sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai DP atas pembelian tanah tersebut;

¹⁰ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Santi(nama samaran pihak dari penjual) pada tanggal 28 Oktober 2016, pukul 15.00 WIB.

3. Tertanggal 18 April 2012 sebesar Rp. 228.000.000,00 (Dua Ratus Dua PuluhDelapan Juta Rupiah)

Sehingga total yang telah dibayarkan dan telah diterima Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) adalah sebesar Rp. 283.000.000,00 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Rupiah) sesuai dengan harga yang sudah disepakati antara para pihak yaitu penjual dan pembeli. Setelah proses pembayaran telah selesai, antara Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) dengan Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) sepakat untuk menunjuk Agus (nama samaran dari pihak PPAT) sebagai PPAT untuk menyelesaikan segala tahapan dan proses administrasi jual beli atas tanah tersebut yang meliputi akta jual beli dan proses balik nama. Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) telah menyerahkan semua berkas-berkas yang dibutuhkan dan biayanya sejumlah Rp. 15.300.000,00 (Lima Belas Tiga Ratus Ribu Rupiah) kepada Agus (nama samaran dari pihak PPAT) dengan rincian sebagai berikut:

1. Biaya balik nama sertifikat tanah dari atasnama Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) menjadi Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) sebesar Rp. 2.100.000,00 (Dua Juta Seratus RibuRupiah);
2. Biaya pengukuran ulang sebesar Rp. 1.500.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
3. Biaya pajak sebesar Rp. 11.700.000,00 (Sebelas Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).

Namun ternyata selang beberapa waktu yang menjadi tanggung jawab PPAT untuk penyelesaian administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2 yang terletak di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta tidak diselesaikan sampai dengan pembeli yaitu Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) meninggal pada tanggal 14 April 2013. Setelah Dani (nama samaran dari pihak pembeli) meninggal kemudian Istri Dani (nama samaran dari pihak pembeli) yaitu Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli) yang merupakan ahli waris yang sah dari Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) mulai aktif menanyakan kelanjutan dari proses jual beli tanah kepada PPAT yang menangani jual beli tanah tersebut. PPAT yang menangani jual beli tanah tersebut mengeluarkan Surat Pernyataan tertanggal 13 Agustus 2014 isinya menjanjikan akan menyerahkan baliknama sertifikat kepada ahli waris pada tanggal 30 Agustus 2014. Selanjutnya sampai dengan batas waktu yang dijanjikan ternyata tidak ada realisasi atau penyerahan sertifikat yang telah dibaliknama kepada istri Dani (nama samaran dari pihak pembeli).¹¹

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh tanggung jawab PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah. Dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi penulis sendiri dan masyarakat luas. Maka dari itu penulis mencoba meneliti lebih jauh melalui penulisan skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENYELESAIAN**

¹¹ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Riana (nama samaran pihak dari pembeli) pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 13.30 WIB.

JUAL BELI TANAH ANTARA PIHAK PEMBELI DAN PIHAK PENJUAL”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah antara pihak pembeli dan pihak penjual?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak akibat PPAT wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah antara pihak pembeli dan pihak penjual.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak akibat PPAT wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran dalam rangka perkembangan ilmu hukum serta perkembangan hukum perdata khususnya mengenai “Tanggung Jawab PPAT Dalam Penyelesaian Jual Beli Tanah antara Pihak Pembeli dan Pihak Penjual”.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi para pihak yang akan melakukan jual beli tanah agar permasalahan-permasalahan yang sama tidak terulang kembali.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Ada dua macam teori yang membahas tentang pengertian perjanjian yaitu teori lama dan teori baru.¹² Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹³ Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru yaitu:¹⁴

- a. Tahap *precontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Di dalam Hukum Perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

“Sepakat mereka yang mengikatkan diri” adalah asas esensial dari Hukum Perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas otonomi, “konsensualisme”, yang menentukan “ada”nya perjanjian.¹⁵ Asas

¹² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 160.

¹³ *Ibid.*, hlm. 161.

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 83.

kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan; (4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.¹⁶

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.¹⁷

c. Asas Kekuatan Mengikat

Dasar teoretik mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum Kanonik.¹⁸ Hukum Kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Dengan adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya

¹⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 9.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 10.

¹⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 91.

perjanjian. Ini bukan kewajiban moral tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.¹⁹

d. Asas Iktikad Baik

Iktikad baik dalam kontrak dibedakan antara iktikad baik pra kontrak dan iktikad baik pelaksanaan kontrak. Iktikad baik di dalam fase prakontrak disebut juga sebagai iktikad subjektif.²⁰ Kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif. Iktikad baik prakontrak adalah iktikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Iktikad baik prakontrak ini bermakna kejujuran. Iktikad baik ini disebut iktikad baik yang bersifat subjektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi. Iktikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai iktikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut.²¹

2. Jual Beli

Di Indonesia dengan mendasarkan diri pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang

¹⁹*Ibid*

²⁰*Ibid.*, hlm. 92.

²¹*Ibid*

disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama.²²

Berdasarkan Pasal 433 ayat (1) dan (2) *Burgerlichen Gesetzbuches* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jerman, selanjutnya disebut BGB) dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli.²³ Penjual berkewajiban menyerahkan suatu barang beserta hak miliknya kepada pembeli serta menjamin barang itu bebas dari cacat fisik dan hukum. Kemudian wajib membayar harga penjualan yang disepakati. Di dalam hukum Romawi, jual beli (*emptio venditio*) dimaknai sebagai perjanjian antara dua pihak, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang ditentukan atas barang yang diserahkan tersebut.²⁴

Dari definisi jual beli di atas dapat ditarik simpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli, adalah sebagai berikut:²⁵

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang ditransaksikan;
- c. Ada harga; dan
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

²² Ridwan Khairandy, *op. cit.*, ...*Dari Perjanjian Jual Beli*, hlm. 3.

²³ *Ibid*

²⁴ *Ibid.*, hlm. 4.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 7.

3. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual” , berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.²⁶ Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/ dihilangkan sifat kedaerahannya. Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan , yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/ Kepala BPN No. 21 Tahun 1994.²⁷

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:²⁸

a. Syarat Materiil

²⁶ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi Dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 27-28.

²⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 359.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 367.

Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat jual beli yang harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: “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”.

Data-data yang dibutuhkan untuk terjadinya jual beli tanah adalah sebagai berikut:²⁹

a. Data penjual yang perlu dipersiapkan, yaitu:

²⁹<http://konsultasi-hukum-online.com/2014/01-prosedur-danpenandatanganan-akta-jual-beli>, diakses pada hari Rabu 25 Januari 2017, pukul 08.45 WIB.

- 1) *Foto copy* KTP (apabila sudah menikah maka *foto copy* KTP suami dan istri);
- 2) Kartu keluarga (KK), surat nikah (jika sudah menikah);
- 3) Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual meliputi (sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun). Selain 4 jenis sertifikat tersebut, maka bukan Akta PPAT yang dipergunakan melainkan Akta Notaris;
- 4) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;
- 5) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- 6) *Foto copy* surat keterangan WNI/ ganti nama (bila ada untuk WNI keturunan);
- 7) Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah berkeluarga);
- 8) Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;
- 9) Jika suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah/ bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

b. Data Pembeli yang harus dipersiapkan, yaitu:

- 1) *Foto copy* KTP (apabila sudah menikah maka *foto copy* KTP suami dan istri);
- 2) Kartu keluarga (KK);
- 3) Surat Nikah (jika sudah menikah);
- 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Selanjutnya proses pembuatan AJB di Kantor PPAT, diantaranya:

a. Persiapan

- 1) Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan;
- 2) Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- 3) Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
- 4) PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. Sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibuat. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan;

- 5) Mengecek apakah di atas tanah yang akan dibeli ada hak yang lebih tinggi. Misalkan, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada Hak Pengelolaan (HP). Maka penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang Hak Pengelolaan tersebut;
- 6) Mengecek apakah rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit dan belum dilakukan penghapusan (Roya) atau tidak. Apabila pernah maka harus diminta Surat Roya dan Surat Lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama;

b. Pembuatan AJB

- 1) Pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri jika sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
- 2) Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 saksi;
- 3) PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT;
- 4) Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.

c. Proses Ke Kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai di buat, maka PPAT menyerahkan berkas AJB ke Kantor Pertanahan untuk balik nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukanselambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani. Adapun berkas-berkas yang diserahkan, yaitu Surat Permohonan Balik Nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, Sertifikat Hak Atas Tanah, *Foto Copy* KTP penjual dan pembeli, bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB. Proses di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- 1) Setelah berkas diserahkan di Kantor Pertanahan, maka akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli;
- 2) Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- 3) Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat, dengan pembubuhan tandatangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- 4) Dalam waktu 14 hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.

Tujuan pendaftaran balik nama ke BPN yaitu untuk memperkuat daya pembuktian. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:³⁰

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

³⁰ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 32.

4. Wanprestasi

Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi di mana debitor tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual). Wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam undang-undang.³¹ Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada 2 kemungkinan alasannya yaitu³² karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian; karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.

Menurut J. Satrio, wanprestasi yaitu kalau debitor tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Untuk menentukan apakah seorang debitor itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitor dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada tiga keadaan yaitu:³³

- a. Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitor tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang;
- b. Debitor tidak memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Di sini debitor melaksanakan atau memenuhi apa yang

³¹ Ridwan Khairandy, *op. cit...* *Dari Hukum Kontrak Indonesia...*, hlm. 278.

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 20.

³³ *Ibid*

diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang;

- c. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Di sini debitor memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi;
- d. Prof. Subekti menambah lagi keadaan tersebut di atas dengan “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”.

Akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini:³⁴

- a. Debitor diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);
- c. Resiko beralih kepada debitor sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu;

³⁴*Ibid.*, hlm. 24.

- d. Membayar biaya perkara apabila diperkirakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR). Debitor yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdota). Ini berlaku untuk semua perikatan.

5. Tugas PPAT

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2, tugas pokok PPAT sebagai berikut:³⁵

- a. PPAT 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 Suatu Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar menukar;

³⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pasal 2.

- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

F. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah tanggung jawab PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah antara pihak pembeli dan penjual di Kabupaten Bantul, selanjutnya upaya hukum bagi para pihak.

2. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini responden dan narasumber yang akan dijadikan sebagai subjek penelitian adalah pihak-pihak yang terkait yang dapat memberikan keterangan. Pihak-pihak tersebut, terdiri dari:

- a. Riana (nama samaran pihak dari pembeli)
- b. Santi (nama samaran pihak dari penjual)
- c. Agus (nama samaran pihak dari PPAT)

Kemudian narasumber yang akan dijadikan sebagai subjek penelitian ini, yaitu:

- a. A. J. Sigit Prasetio, S.H., M.Kn (PPAT di Kabupaten Bantul).

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini adalah kualitatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggali data-data kualitatif dan tidak memunculkan angka-angka.

4. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yuridis empiris yaitu penelitian terhadap bagaimana hukum dijalankan dilapangan. Penelitian ini mengidentifikasi dan mengklarifikasi aspek hukum bagi keperluan penelitian hukum yang menyangkut tentang tanggung jawab PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah antara pihak pembeli dan pihak penjual, selanjutnya upaya hukum bagi para pihak. Penelitian ini ditinjau dari sudut pandang ilmu hukum perdata dan peraturan-peraturan tertulis.

5. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

- a. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil penelitian lapangan (hasil wawancara dengan narasumber dan responden).
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.
 - 1) Bahan Hukum Primer : Peraturan perundang-undangan
 - 2) Bahan Hukum Sekunder : Buku-buku

3) Bahan Hukum Tersier : Kamus

G. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Studi Dokumen dan bahan pustaka

Meliputi sumber primer, yaitu surat pernyataan dan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan, seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sumber sekunder, yaitu buku-buku literatur ilmu hukum serta tulisan-tulisan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan.

2. Wawancara atau *interview*

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada narasumber dan responden dengan cara tanya jawab untuk tujuan penelitian, yang dalam hal ini adalah suatu proses interaksi dan komunikasi agar hasil wawancara sesuai dengan masalah yang diteliti dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang diteliti.

H. Metode Analisis

Analisis penelitian ini akan dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif.

- a. Analisis Deskriptif, yaitu menggambarkan dan menjelaskan data-data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, sehingga mampu menjawab rumusan masalah yang pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan.
- b. Analisis Kualitatif, yaitu penyorotan masalah serta usaha pemecahannya, yang dilakukan dengan upaya-upaya yang banyak didasarkan pada pengukuran yang memecahkan objek penelitian ke dalam unsur-unsur tertentu, untuk kemudian ditarik suatu generalisasi yang seluas mungkin ruang lingkungannya.

I. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan hukum ini, maka penulis akan menguraikan bab demi bab yang saling mendukung secara terperinci, dan bab-bab tersebut disusun dalam kerangka penulisan hukum yaitu sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab ini merupakan bab yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, metode pengumpulan data, metode analisis, dan sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH, PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT, DAN WANPRESTASI

Pada bab ini akan diuraikan landasan teori pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, pengertian jual beli, pengertian jual beli tanah, prosedur jual beli tanah, peran dan tanggung jawab PPAT, dan wanprestasi.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dijelaskan tentang bagaimana pertanggung jawaban pihak PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah antara pihak pembeli dan pihak penjual. Selanjutnya bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak akibat PPAT wanprestasi.

BAB IV. PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan kesimpulan tentang hasil dari penelitian dan saran-saran yang berkaitan dengan hasil penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH, PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT, DAN WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Ada dua macam teori yang membahas tentang pengertian perjanjian yaitu teori lama dan teori baru.³⁶ Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁷

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru yaitu:³⁸

- a. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

³⁶ Salim HS., *loc. cit.*

³⁷ *Ibid.*, hlm. 161..

³⁸ *Ibid*

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁹ Menurut definisi perjanjian yang klasik, perjanjian adalah perbuatan hukum, bukan hubungan hukum, sesuai dengan bunyi Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan jika kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.⁴⁰

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara mengenai perjanjian kurang tepat karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut, yaitu:⁴¹

a. Hanya menyangkut sepihak

Ini dapat diketahui dari kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya satu pihak, seharusnya rumusan itu adalah “saling mengikatkan diri”.

Jadi ada konsensus antara dua pihak.

b. Kata perbuatan mencakup tanpa konsensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaran kepentingan (*zaakwaarnemig*), tindakan melawan

³⁹ Evi Aryani, *Hukum Perjanjian*, Ombak (Anggota IKAPI), Yogyakarta, 2013, hlm. 2.

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1981, hlm. 77.

hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya, dipakai istilah “persetujuan”.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian pernikahan yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal, yang dimaksud adalah hubungan debitor dan kreditor mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdara, sebenarnya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan bukan bersifat kepribadian (personal).

d. Tanpa menyebutkan tujuan

Dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa. Dengan demikian, perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁴²

Perjanjian dalam arti luas ialah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki atau dianggap dikehendaki oleh para pihak.⁴³ Termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Perjanjian dalam arti sempit ialah hanyalah ditujukan kepada hubungan hukum yang terdapat dalam

⁴²*Ibid.*, hlm. 78.

⁴³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada umumnya)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 23.

cakupan hukum kekayaan saja seperti yang terdapat dalam Buku III BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁴⁴

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁵ Apabila dibandingkan perikatan dengan perjanjian maka selain perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu.⁴⁶

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdota menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:⁴⁷

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pengaturan yang sama juga terdapat Pasal 1108 *Code Civil* Perancis. Pasal tersebut menentukan 4 (empat) persyaratan esensial bagi keabsahan perjanjian, yaitu:⁴⁸

⁴⁴*Ibid*

⁴⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 42.

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 43.

⁴⁷ Ridwan Khairandy., *op. cit.*, ...*Dari Hukum Kontrak Indonesia*, hlm. 168.

- a. Adanya kesepakatan;
- b. Adanya kecakapan para pihak yang membuat perjanjian;
- c. Adanya obyek tertentu; dan
- d. Adanya kausa hukum yang halal.

Berikut penjelasan dari masing masing syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Kata Sepakat

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian.⁴⁹ Seorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Di dalam pembentukan kata sepakat (*toesteming*) terdapat unsur penawaran (*offer, offerte*) dan penerimaan (*acceptance, acceptatie*). Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.⁵⁰

Persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian. Kehendak itu harus dinyatakan. Harus ada pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya

⁴⁸*Ibid*

⁴⁹*Ibid*

⁵⁰*Ibid.*, hlm. 169.

hubungan hukum. Kehendak itu harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain. Pernyataan kehendak itu harus disampaikan kepada pihak lawannya. Pihak lawan tersebut harus mengerti kehendak tersebut. Kemudian jika pihak lawannya menyatakan menerima atau menyetujui kehendak, baru terjadi kata sepakat.⁵¹ Di dalam pernyataan secara tegas, pernyataan kehendak diberikan eksplisit dengan berbagai cara, yakni tertulis, lisan atau dengan tanda. Pernyataan kehendak secara tertulis dapat dilihat dari adanya tandatangan para pihak. Adanya tandatangan tersebut secara tegas menyatakan bahwa para pihak telah bersepakat mengenai isi perjanjian atau kontrak.

b. Kecakapan untuk Membuat Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPPerdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan.⁵² Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat” (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang.⁵³

⁵¹*Ibid*

⁵²*Ibid.*, hlm. 175.

⁵³*Ibid.*, hlm. 176.

Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdara tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang tidak cakap tersebut, yaitu:⁵⁴

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Hukum perikatan Indonesia sama sekali tidak menentukan tolak ukur atas batasan umur agar seseorang dinyatakan dewasa. Buku III KUHPerdara tidak menentukan tolak ukur kedewasaan tersebut.⁵⁵ Ketentuan batasan umur ditentukan dalam Buku I KUHPerdara tentang orang. Berdasarkan Buku I Pasal 330 KUHPerdara, seseorang, dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah.⁵⁶

Kemudian ketentuan Pasal 47 UU No. 1 Tahun 1974 tersebut dengan secara tidak langsung menetapkan batas umur

⁵⁴*Ibid*

⁵⁵*Ibid*

⁵⁶*Ibid.*, hlm. 177.

kedewasaan ketika menetapkan anak yang belum mencapai delapanbelas tahun atau belum melangsungkan perkawinan ada di bawah pengawasan orang tua mereka dewasa. Demikian pula mereka yang berada di bawah kekuasaan wali sebagaimana ditentukan Pasal 50 UU No. 1 Tahun 1974. Peraturan perundang-undangan tersebut mengatur substansi yang sama dan terkait dengan hukum perorangan dan keluarga. Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 lebih baru daripada KUHPerdara dan bersifat nasional yang berlaku untuk semua golongan penduduk yang berkebangsaan Indonesia.⁵⁷ Sesuai dengan asas *lex posteriori derogate lege priori*, maka undang-undang yang terbarulah yang harus dijadikan dasar untuk menentukan batasan umur kedewasaan tersebut. Dengan demikian, batasan umur kedewasaan itu semestinya adalah 18 (delapanbelas) tahun.⁵⁸

Khusus berkaitan dengan perjanjian dibuat dihadapan Notaris (akta notaris), telah ada pula aturan khusus (*lex specialis*), yakni UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga menentukan batas kedewasaan tersebut 18 (delapanbelas) tahun. Pasal 39 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 menentukan bahwa para penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:⁵⁹

- 1) Paling sedikit berumur 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah;
- 2) Cakap melakukan perbuatan hukum.

⁵⁷*Ibid.*, hlm. 178.

⁵⁸*Ibid*

⁵⁹*Ibid*

Dengan demikian, kecakapan untuk melakukan perjanjian yang dibuat tidak hanya dikaitkan dengan batasan umur kedewasaan, tapi juga dikaitkan tolak ukur yang lain, misalnya tidak berada di bawah pengampuan. Tidak hanya dewasa, tetapi cakap melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu.⁶⁰ Jika undang-undang berbicara tentang objek perjanjian, kadang yang dimaksudkan yakni pokok perikatan dan kadang juga diartikan sebagai pokok prestasi. Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerduta adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.⁶¹

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerduta menentukan, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.⁶² *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti luas lagi, yakni pokok persoalan.

⁶⁰*Ibid.*, hlm. 186.

⁶¹*Ibid*

⁶²*Ibid*

d. Kausa Hukum yang Halal

Syarat sah perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Naskah asli KUHPerdara (bahasa Belanda) menggunakan istilah *een geoorloofde oorzaak* yang berarti alasan yang diperbolehkan.⁶³ Terjemahan yang sudah lazim digunakan di Indonesia adalah kausa hukum yang halal (*justa causa*). Dari Pasal 1320 KUHPerdara dapat ditarik simpulan bahwa pasal tersebut mensyaratkan bahwa perjanjian atau kontrak disamping harus ada kausanya, tapi juga kausa itu harus halal.⁶⁴ Domat dan Pothier memandang kausa suatu perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar kesediaan debitor untuk menerima keterikatan untuk memenuhi isi (prestasi) perikatan. Jadi, mereka ingin mengetahui apa dasarnya para pihak terikat (mengikatkan diri). Menerima perikatan berarti menerima keterikatan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut. Dengan perkataan lain, menerima keterikatan untuk memberikan prestasi perikatan.

Dengan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa seorang terikat untuk melaksanakan isi perjanjian tidak hanya didasarkan pada kata sepakat saja, tetapi juga harus didasarkan adanya kausa.⁶⁵ Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

⁶³*Ibid.*, hlm. 188.

⁶⁴*Ibid*

⁶⁵*Ibid*

Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.⁶⁶ Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.⁶⁷

3. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur suatu perjanjian kita amati dan kita uraikan unsur-unsur yang ada, maka unsur-unsur disana dapat kita kelompok-kelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut:⁶⁸

a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada yaitu syarat sahnya perjanjian.

⁶⁶*Ibid.*, hlm. 190.

⁶⁷*Ibid.*, hlm. 191.

⁶⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 67.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Unsur naturalia merupakan unsur yang melekat pada perjanjian tertentu sehingga unsur ini tidak perlu diperjanjikan.

c. Unsur Accidentalialia

Unsur accidentalialia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut sehingga harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak.⁶⁹

4. Asas-asas Perjanjian

Di dalam Hukum Perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

“Sepakat mereka yang mengikatkan diri” adalah asas essential dari Hukum Perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas otonomi, konsensualisme”, yang menentukan “ada”nya (*raison d’etre, het bestaanwaarde*) perjanjian.⁷⁰ Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada

⁶⁹*Ibid.*, hlm. 68.

⁷⁰ Mariam Darus Badruzaman, et.al., *loc. cit.*

para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan; (4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁷¹

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁷²

c. Asas Kekuatan Mengikat

Dasar teoretik mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum Kanonik.⁷³ Hukum Kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Dengan adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya

⁷¹ Salim HS, *loc. cit.*

⁷² *Ibid.*, hlm. 10.

⁷³ Ridwan Khairandy, *loc. cit.*

perjanjian. Ini bukan kewajiban moral tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.⁷⁴

d. Asas Iktikad Baik

Iktikad baik dalam kontrak dibedakan antara iktikad baik pra kontrak dan iktikad baik pelaksanaan kontrak. Iktikad baik di dalam fase prakontrak disebut juga sebagai iktikad subjektif.⁷⁵ Kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif. Iktikad baik prakontrak adalah iktikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Iktikad baik prakontrak ini bermakna kejujuran. Iktikad baik ini disebut iktikad baik yang bersifat subjektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi. Iktikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai iktikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut.⁷⁶

5. Pengertian Pemberian Kuasa

Pasal 1792 KUHPdata menyatakan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Orang yang telah diberikan kuasa (ia dinamakan “juru kuasa” atau juga “kuasa” saja) melakukan perbuatan hukum tersebut “atas nama” orang yang memberikan kuasa

⁷⁴*Ibid*

⁷⁵*Ibid.*, hlm. 92.

⁷⁶*Ibid*

atau juga dikatakan bahwa ia “mewakili” si pemberi kuasa. Artinya adalah: bahwa apa yang dilakukan itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Atau bahwa, kalau yang dilakukan itu berupa membuat (menutup) suatu perjanjian, maka si pemberi kuasa adalah yang menjadi “pihak” dalam perjanjian itu.⁷⁷

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa. Dari ketentuan ini dapat dilihat bahwa pemberian kuasa itu adalah bebas dari sesuatu bentuk-cara (formalitas) tertentu; dengan perkataan lain, ia adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara si pemberi dan si penerima.⁷⁸

6. Kewajiban-kewajiban Penerima Kuasa dan Pemberi Kuasa

Pasal 1800 KUHPdata menyebutkan bahwa si penerima kuasa diwajibkan selama ia belum dibebaskan, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Begitu pula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang sudah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal, jika dengan tidak

⁷⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 140-141.

⁷⁸ *Ibid*

segera menyelesaikannya dapat timbul suatu kerugian.⁷⁹ Tugas yang telah disanggupi harus dilaksanakan sebaik-baiknya dan dalam waktu yang setepatnya; jika tidak si penerima kuasa dapat dianggap melalaikan kewajibannya, untuk mana ia dapat dituntut mengganti kerugian yang ditimbulkan karena kelalaian itu.

Si penerima kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan didalam menjalankan kuasanya. Si penerima kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak seharusnya dibayarkan kepada si pemberi kuasa.⁸⁰ Dalam Pasal 1805 KUHPerdara menyebutkan bahwa si penerima kuasa harus membayar bunga atas uang-uang pokok yang dipakainya guna keperluannya sendiri, terhitung mulai saat ia memakai uang-uang itu; dan mengenai uang-uang yang diserahkan pada penutupan perhitungan, bunga itu dihitung mulai hari ia dinyatakan lalai.

Selanjutnya, si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si penerima kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh orang ini untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya jika telah diperjanjikan. Pasal 1809 KUHPerdara menyebutkan si pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi

⁷⁹*Ibid.*, hlm. 146.

⁸⁰*Ibid.*, hlm. 147.

kepada si penerima kuasa tentang kerugian-kerugian yang diderita sewaktu menjalankan kuasanya, asal dalam hal itu si penerima kuasa tidak telah berbuat kurang hati-hati.⁸¹ Si penerima kuasa berhak untuk menahan segala apa kepunyaan si pemberi kuasa yang berada ditangannya, sekian lamanya, hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa.

7. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Pasal 1813 KUHPerdara memberikan bermacam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu:⁸²

1. Dengan ditariknya kembali kuasanya si jurukuasa;
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si jurukuasa;
3. Dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa;
4. Dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya. Penarikan kembali yang hanya diberitahukan kepada si penerima kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan

⁸¹*Ibid.*, hlm. 149.

⁸²*Ibid.*, hlm. 151.

si kuasa; ini tidak mengurangi tuntutan si pemberi kuasa kepada si penerima kuasa.

8. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁸³ Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subjektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat objektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian

⁸³*Ibid.*, hlm. 1.

batal demi hukum ,maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.⁸⁴

Berdasarkan Pasal 433 ayat (1) dan (2) *Burgerlichen Gesetzbuches* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jerman, selanjutnya disebut BGB dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban menyerahkan suatu barang beserta hak miliknya kepada pembeli serta menjamin barang itu bebas dari cacat fisik dan hukum. Kemudian wajib membayar harga penjualan yang disepakati. Di dalam hukum Romawi, jual beli (*emptio venditio*) dimaknai sebagai perjanjian antara dua pihak, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang ditentukan atas barang yang diserahkan tersebut.⁸⁵

Dari definisi jual beli di atas dapat ditarik simpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli, adalah sebagai berikut:⁸⁶

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang ditransaksikan;
- c. Ada harga; dan
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

⁸⁴ Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 11.

⁸⁵ Ridwan Khairandy, *loc. cit.*

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 7.

9. Pengertian Jual Beli Tanah

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah.⁸⁷ Tetapi biar pun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.⁸⁸

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu:⁸⁹

a. Adol Plas (jual lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).⁹⁰

b. Adol Gadai (jual gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak

⁸⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 13.

⁸⁸ *Ibid*

⁸⁹ Urip Santoso, *op. cit.*, hlm. 359

⁹⁰ *Ibid*

lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.⁹¹

c. Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.⁹²

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian jual beli tanah dimuat dalam Pasal 1457-nya, yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.⁹³ Selanjutnya, dalam Pasal 1458-nya dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

⁹¹*Ibid*

⁹²*Ibid.*, hlm. 360.

⁹³*Ibid.*, hlm. 362.

Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27. Jual beli tanah di sini terdapat dua perbuatan hukum, yaitu:⁹⁴

- a. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan. Perjanjian jual beli ini, pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
- b. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁹⁵

10. Prosedur Jual Beli Tanah

Jual beli menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli, pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai oleh pembeli kepada penjual. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:⁹⁶

- a. Syarat Materiil

Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau

⁹⁴*Ibid*

⁹⁵*Ibid*

⁹⁶*Ibid.*, hlm. 367.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:⁹⁷

1) Bagi Penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya.

- a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- b) Seseorang berhak menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
- c) Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
- d) Kalau penjualnya dalam pengampuan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
- e) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- f) Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka

⁹⁷*Ibid*

penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami dan istri.⁹⁸

2) Bagi Pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli.⁹⁹

- a) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;
- b) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;¹⁰⁰
- c) Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai

⁹⁸*Ibid.*, hlm. 368.

⁹⁹*Ibid*

¹⁰⁰*Ibid*

yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.¹⁰¹

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰² Syarat jual beli yang harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:¹⁰³

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.

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan

¹⁰¹ *Ibid.*, hlm. 369.

¹⁰² *Ibid*

¹⁰³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:¹⁰⁴

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta PPAT.¹⁰⁵ Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dapat mendaftar pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.¹⁰⁶

Data-data yang dibutuhkan untuk terjadinya jual beli tanah adalah sebagai berikut:¹⁰⁷

a. Data penjual yang perlu dipersiapkan, yaitu:

¹⁰⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (2).

¹⁰⁵ Urip Santoso, *op. cit.*, hlm. 370.

¹⁰⁶ *Ibid*

¹⁰⁷ <http://konsultasi-hukum-online.com/2014/01-prosedur-danpenandatanganan-akta-jual-beli>, diakses pada hari Rabu 25 Januari 2017, pukul 08.45 WIB, *loc. cit.*

- 1) *Foto copy* KTP (apabila sudah menikah maka *foto copy* KTP suami dan istri);
- 2) Kartu keluarga (KK), surat nikah (jika sudah menikah);
- 3) Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual meliputi (sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun). Selain 4 jenis sertifikat tersebut, maka bukan Akta PPAT yang dipergunakan melainkan Akta Notaris;
- 4) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;
- 5) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);¹⁰⁸
- 6) *Foto copy* surat keterangan WNI/ ganti nama (bila ada untuk WNI keturunan);
- 7) Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah berkeluarga);
- 8) Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;¹⁰⁹
- 9) Jika suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah/ bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

¹⁰⁸*Ibid*

¹⁰⁹*Ibid*

b. Data Pembeli yang harus dipersiapkan, yaitu:¹¹⁰

- 1) *Foto copy* KTP (apabila sudah menikah maka *foto copy* KTP suami dan istri);
- 2) Kartu keluarga (KK);
- 3) Surat Nikah (jika sudah menikah);
- 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Selanjutnya proses pembuatan AJB di Kantor PPAT, diantaranya:¹¹¹

a. Persiapan

- 1) Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan;
- 2) Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Minimal seseorang diwajibkan membayar pajak penghasilan (PPH) yaitu berpenghasilan minimal Rp. 4.500.000,00.¹¹²
- 3) Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;

¹¹⁰*Ibid*

¹¹¹*Ibid*

¹¹²*Ibid*

- 4) PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. Sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibuat. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan;¹¹³
- 5) Mengecek apakah di atas tanah yang akan dibeli ada hak yang lebih tinggi. Misalkan, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada Hak Pengelolaan (HP). Maka penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang Hak Pengelolaan tersebut;
- 6) Mengecek apakah rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit dan belum dilakukan penghapusan (Roya) atau tidak. Apabila pernah maka harus diminta Surat Roya dan Surat Lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama;¹¹⁴

b. Pembuatan AJB

- 1) Pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri jika sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;¹¹⁵
- 2) Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 saksi;
- 3) PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT;

¹¹³*Ibid*

¹¹⁴*Ibid*

¹¹⁵*Ibid*

4) Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.¹¹⁶

c. Proses Ke Kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai di buat, maka PPAT menyerahkan berkas AJB ke Kantor Pertanahan untuk balik nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani.¹¹⁷ Adapun berkas-berkas yang diserahkan, yaitu Surat Permohonan Balik Nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, Sertifikat Hak Atas Tanah, *Foto Copy* KTP penjual dan pembeli, bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB. Proses di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:¹¹⁸

- 1) Setelah berkas diserahkan di Kantor Pertanahan, maka akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli;
- 2) Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- 3) Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah

¹¹⁶*Ibid*

¹¹⁷*Ibid*

¹¹⁸*Ibid*

dan sertifikat, dengan pembubuhan tandatangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;

- 4) Dalam waktu 14 hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.

B. Tinjauan Umum tentang Peran dan Tanggung Jawab PPAT

1. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat PPAT, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, mempunyai kedudukan serta peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.¹¹⁹

Kemudian dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 (diundangkan Dalam Lembaran Negara Nomor 3317) tentang Rumah Susun. Istilah PPAT ini mendapat pengukuhan dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun tersebut yang berbunyi sebagai berikut:¹²⁰

Pemindahan hak sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria kabupaten/kota yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana

¹¹⁹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cet. 2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 85.

¹²⁰ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 10 ayat (2).

dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam:

- a. Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632) tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.¹²¹

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997 (dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak berlaku lagi). Dalam Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.¹²²

¹²¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 ayat (4).

¹²² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (24).

c. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:¹²³

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.”

Pada umumnya pejabat yang diangkat sebagai PPAT adalah Notaris berkaitan dengan fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam bidang hukum, walaupun demikian berdasarkan kebutuhan maka pemerintah menunjuk beberapa pejabat lain sebagai PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pasal 1 angka (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan pengertian PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT khusus, yaitu:¹²⁴

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.

b. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.¹²⁵

¹²³ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 ayat (1).

¹²⁴ Urip Santoso, *op. cit.*, hlm. 327.

¹²⁵ *Ibid*

c. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.¹²⁶

Menurut AP Parlindungan, PPAT sementara ini adalah camat atau kepala desa tertentu yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT, karena di daerah tersebut belum cukup PPAT.¹²⁷

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas Pokok dalam bahasa Inggris disebut *the principal tasks* adalah kewajiban atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh PPAT.¹²⁸ Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah/ hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data, data pemeliharaan tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pengaturan tentang tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.¹²⁹ Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kewenangan PPAT untuk membuat akta terbatas pada 8 (delapan)

¹²⁶ *Ibid*

¹²⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 77.

¹²⁸ Salim HS, *op. cit.*,...*Dari Teknik Pembuatan Akta.*, hlm. 93.

¹²⁹ *Ibid*

jenis akta yang bentuknya telah ditetapkan, yaitu mengenai perbuatan hukum. Dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan:¹³⁰

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Kemudian dalam ayat (2) dinyatakan:

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:¹³¹

- a. Jual-beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak.¹³²

¹³⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1).

¹³¹ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (2).

¹³² Urip Santoso, *op. cit.*, hlm. 340.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu:¹³³

- a. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- b. PPAT khusus berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

3. Tanggung Jawab PPAT

Dasar hukum tanggung jawab PPAT telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu.¹³⁴ Tanggung jawab PPAT yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Selain itu PPAT memiliki tanggung jawab:¹³⁵

1. Wajib bersumpah;

¹³³ *Ibid.*, hlm. 347.

¹³⁴ Addien Ifitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Lex Privatum, Volume II No. 3, Oktober 2014, hlm. 50.

¹³⁵ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm. 182.

2. Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “sertifikat hak atas tanah” yang bersangkutan;
3. Wajib menyelenggarakan suatu “daftar akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
4. Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan pejabat yang mengawasinya;
5. Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “laporan bulanan” yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ kota.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Ketentuan ini sebenarnya sudah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah

dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah (Penjelasan Umum alinea ke-33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).¹³⁶

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrarian atau yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kedudukan PPAT sangat penting terutama sebagai pejabat umum yang berperan dalam hal bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum tertentu, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya.¹³⁷

4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut ditentukan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, yang dalam hal ini Menteri yang menyelenggarakan urusan

¹³⁶*Ibid.*, hlm. 51.

¹³⁷*Ibid*

pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan (Pasal 1 angka (9) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). Syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah tersebut antara lain adalah:¹³⁸

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulus jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan; dan

¹³⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 6.

- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Kemudian syarat-syarat PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT diatur dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:¹³⁹

- a. Meninggal dunia, atau
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima), atau
- c. Diberhentikan oleh Menteri (catatan: dalam hal ini diberhentikan karena melakukan pelanggaran atau atas permohonan sendiri).

Faktor-faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:¹⁴⁰

- a. Permintaan sendiri;
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan/ atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala BPN RI atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Yang termasuk pelanggaran ringan, antara lain:

- 1) Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;

¹³⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 8.

¹⁴⁰ Urip Santoso, *op. cit.*, hlm. 336.

- 2) Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
 - 3) Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya;
 - 4) Merangkap jabatan sebagai advokat, pegawai negeri, pegawai Badan Usaha Milik Negara/ Daerah, lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan; dan
 - 5) Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala BPN RI.
- d. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau anggota TNI/ POLRI.

PPAT yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya diterbitkan Keputusan Pemberhentian oleh Kepala BPN RI. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Kepala BPN RI berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi.

Faktor-faktor penyebab PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:¹⁴¹

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Yang termasuk pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Yang termasuk pelanggaran berat, antara lain:
 - 1) Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

¹⁴¹*Ibid.*, hlm. 337.

- 2) Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;¹⁴²
- 3) Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya;
- 4) Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- 5) Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang di luar dan/ atau daerah kerjanya;
- 6) Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- 7) Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;¹⁴³
- 8) Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- 9) PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak lain yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;

¹⁴²*Ibid*

¹⁴³*Ibid.*, hlm. 338.

- 10) PPAT tidak membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
 - 11) PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti; dan
 - 12) Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala BPN RI.¹⁴⁴
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/ penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁴⁵

Adapun sanksi yang berupa tindakan administrasi kepada PPAT bisa berupa:

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat; dan
5. Pemberhentian tidak hormat

5. Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT

PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, sebelum menjalankan jabatannya. PPAT yang daerah

¹⁴⁴*Ibid*

¹⁴⁵*Ibid*

kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/ Kotamadya, tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru.¹⁴⁶

Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut bakal demi hukum. Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan tersebut. Pengangkatan sumpah jabatan PPAT dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan sebagai berikut:¹⁴⁷

Demi Allah Saya Bersumpah

Bahwa Saya, untuk diangkat menjadi PPAT, akan setia, dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945, dan Pemerintah Republik Indonesia.

Bahwa Saya, akan menaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya.

Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat, dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.

Bahwa Saya, akan selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan Negara, Pemerintah, dan martabat PPAT.

Bahwa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan Saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan.

Bahwa Saya, untuk diangkat dalam jabatan Saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak secara langsung dengan dalih

¹⁴⁶ A. P. Parlindungan, *op. cit.*, hlm. 194-195.

¹⁴⁷ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

atau alasan apapun juga, tidak pernah memberikan atau berjanji untuk memberikan sesuatu kepada siapapun juga, demikian juga tidak akan memberikan atau berjanji memberikan sesuatu kepada siapapun juga.

Sebagai bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan, dibuatkan suatu Berita Acara Pelantikan dan Berita Acara Sumpah Jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi. Setelah PPAT mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang berarti prestasi buruk/ cidera janji. Dalam bahasa Inggris, wanprestasi disebut *breach of contract*, yang bermakna tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak.¹⁴⁸ Secara etimologi, wanprestasi adalah suatu hak kebendaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam kontrak, sedangkan pihak lain telah memberikan peringatan atau somasi terhadapnya terlebih dahulu.¹⁴⁹

¹⁴⁸ Lukman Santosa Az, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 75.

¹⁴⁹ *Ibid*

Menurut M. Yahya Harahap, pengertian wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya. Seorang debitur dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi kontrak telah lalai sehingga terlambat dalam jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut seleyaknya atau sepatutnya.¹⁵⁰ Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan, wanprestasi adalah kewajiban tidak memenuhi suatu perutangan yang terdiri dari dua macam sifat yaitu: *Pertama*, terdiri atas hal bahwa prestasi itu masih dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya; *kedua*, terdapat hal-hal yang prestasinya tidak dilakukan pada waktunya yang tepat.

2. Unsur-Unsur Wanprestasi

Ada beberapa unsur penting dalam peristiwa wanprestasi yang perlu kita perhatikan, yaitu:¹⁵¹

- a. Harus ada perikatan, yang menjadi dasar kewajiban berprestasi;
- b. Adanya perbuatan atau sikap tidak memenuhi kewajiban perikatan sebagaimana mestinya;
- c. Ada unsur kesalahan;
- d. Kesalahan tersebut menimbulkan bagi kerugian;
- e. Adanya somasi

Subekti, menyebutkan bahwa wanprestasi debitur dapat berupa:¹⁵²

¹⁵⁰ *Ibid*

¹⁵¹ J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 108.

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berikut penjelasan bagi masing-masing bentuk dari wanprestasi tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Debitor Sama Sekali Tidak Berprestasi

Dalam hal ini debitor sama sekali tidak memberikan prestasinya. Hal itu bisa disebabkan karena debitor memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang kreditor objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi. Pada peristiwa yang pertama memang kreditor tidak bisa lagi berprestasi, sekalipun ia mau.¹⁵³

- b. Debitor Keliru Berprestasi

Di sini debitor memang dalam pemikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima kreditor lain daripada yang diperjanjikan. Kreditor membeli bawang putih, ternyata yang dikirim bawang merah. Dalam hal demikian kita tetap beranggapan bahwa debitor tidak berprestasi. Jadi dalam kelompok

¹⁵² Ridwan Khairandy, *op. cit.*,...*Dari Hukum Kontrak Indonesia*, hlm. 280.

¹⁵³ *Ibid*

ini (tidak berprestasi) termasuk “penyerahan sebagaimana mestinya” dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁵⁴

c. Debitur Terlambat Waprestasi

Di sini debitur berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan di atas, debitur digolongkan ke dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau objek prestasinya masih berguna bagi kreditor. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau *mora*.¹⁵⁵

3. Hak Kreditor terhadap Debitur yang Wanprestasi

Dari Pasal 1267 KUHPerdara dapat disimpulkan apabila seorang kreditor yang menderita kerugian karena debitur melakukan wanprestasi, kreditor memiliki alternatif untuk melakukan upaya hukum atau hak sebagai berikut:¹⁵⁶

- a. Meminta pelaksanaan perjanjian; atau
- b. Meminta ganti rugi; atau
- c. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi; atau
- d. Dalam perjanjian timbal balik, dapat diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.

¹⁵⁴*Ibid.*, hlm. 281.

¹⁵⁵*Ibid*

¹⁵⁶*Ibid.*, hlm. 282.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, maka penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang, yaitu berupa:¹⁵⁷

- a. Biaya-biaya yang sesungguhnya telah dikeluarkan; atau
- b. Kerugian yang sesungguhnya menimpa harta benda si berpiutang;
- c. Kehilangan keuntungan, yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai.

Seorang debitor yang dinyatakan lalai dan dimintakan kepadanya diberikan sanksi atas kelalaiannya, dapat membela diri dengan mengajukan beberapa alasan untuk membebaskan dirinya dari sanksi dimaksud. Ada tiga macam pembelaan diri tersebut:¹⁵⁸

- a. Mengajukan alasan bahwa tidak berprestasinya debitor karena adanya keadaan memaksa;
- b. Mengajukan alasan bahwa tidak berprestasinya debitor karena kreditor juga telah lalai; atau
- c. Mengajukan alasan bahwa kreditor telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

¹⁵⁷ Lukman Santosa Az, *op. cit.*, hlm. 77.

¹⁵⁸ Ridwan Khairandy, *op. cit.*,...*Dari Hukum Kontrak Indonesia...*, hlm. 288.

D. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab PPAT dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Perspektif Hukum Islam

1. Pengertian ‘Aqad

Kata *‘aqad* dalam istilah bahasa berarti ikatan dan tali pengikat. Jika dikatakan *‘aqada al-hubla* maka itu menggabungkan antara dua ujung tali lalu mengikatnya, kemudian makna ini berpindah dari hal yang bersifat *hissi* (indra) kepada ikatan yang tidak tampak antara dua ucapan dari kedua belah pihak yang sedang berdialog. Dari sinilah kemudian makna akad diterjemahkan secara bahasa sebagai: “Menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga dia dalamnya janji dan sumpah, karena sumpah menguatkan niat berjanji untuk melaksanakan isi sumpah atau meninggalkannya. Demikian juga halnya dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya.”¹⁵⁹

Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syarak dan menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.¹⁶⁰ Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Menurut Prof. Dr. Abdul Ghafur Anshari, akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak, dan pihak lain

¹⁵⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, Amzah, Jakarta, 2014, hlm. 15.

¹⁶⁰ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 52.

atas prestasi tersebut, dengan atau tanpa melakukan kewajiban kontraprestasi.¹⁶¹

2. Rukun-rukun 'Aqad

Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltijam* yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:¹⁶²

- a. *'Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad orang yang memiliki *haq* (*aqid ashli*) dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki *haq*.
- b. *Ma'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibah (pemberian), dalam akad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.¹⁶³
- c. *Maudhu' al 'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli tujuan pokoknya ialah memindahkan barang dari penjual

¹⁶¹ *Ibid*

¹⁶² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 46.

¹⁶³ *Ibid.*, hlm. 47.

kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan akad hibah ialah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (*'iwadh*). Tujuan pokok akad ijarah adalah memberikan manfaat dengan adanya pengganti. Tujuan pokok i'arah adalah memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti.¹⁶⁴

d. *Shighat al'aqd* ialah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehedaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab.¹⁶⁵

3. Syarat-syarat 'Aqad

Setiap pembentuk *aqad* atau akad mempunyai syarat yang ditentukan syara' yang wajib disempurnakan, syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam, yaitu:¹⁶⁶

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad;
- b. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini bisa juga disebut syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada di samping

¹⁶⁴*Ibid*

¹⁶⁵*Ibid*

¹⁶⁶*Ibid.*, hlm. 49.

syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad, yaitu:¹⁶⁷

- a. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjur*) karena boros atau yang lainnya;
- b. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya;
- c. Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang;
- d. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara', seperti jual beli *mulasamah*;
- e. Akad dapat memberikan faidah sehingga tidaklah sah bila *rahn* dianggap sebagai imbangan *amanah*;
- f. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka bila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul, maka batallah ijabnya;
- g. Ijab dan qabul mesti bersambung sehingga bila seseorang yang berijab sudah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

¹⁶⁷*Ibid.*, hlm. 50.

4. Jual Beli dalam Hukum Islam

Secara etimologis jual beli (*al-buyu' jama* dari *al-bai'*) merupakan *mashdar*, padahal *mashdar* tidak dapat dijamakkan. Tapi kata ini tetap dijamakkan karena jenisnya yang berbeda-beda. Menurut Syekh Abdurrahman as-Sa'di et al, jual beli merupakan isi *mashdar* yang mengandung dua makna memiliki dan membeli. Makna tersebut terkandung dalam QS. Yusuf (12) ayat 20, “Dan mereka menjual Yusuf dengan harga yang murah, yaitu beberapa dirham saja, dan merasa tidak tertarik hatinya kepada Yusuf.”¹⁶⁸

Adapun menurut terminologis, jual beli adalah tukar menukar harta yang dimaksudkan untuk suatu kepemilikan, yang ditunjukkan dengan perkataan dan perbuatan. Menurut Syekh Al-Qalyubi dalam *Hasyiyah*-nya, sebagaimana dikutip oleh Prof. Dr. Abdul Aziz Muhammad Azzam, jual beli yaitu “akad yang saling mengganti dengan harta yang berakibat kepada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk *taqarrub* kepada Allah.”¹⁶⁹

5. Jual Beli Tanah dalam Hukum Islam

Bila seseorang menjual sebidang tanah atau lapangan, sedangkan di dalamnya terdapat pohon-pohon, rumah-rumah, dan yang lainnya. Menurut Mazhab Syafi'i semua bangunan dan pohon-pohonan yang

¹⁶⁸ Mardani, *op. cit.*, hlm. 82.

¹⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 84.

berada di atas tanah itu turut terjual, tetapi tidak termasuk di dalamnya barang-barang yang dapat diambil sekaligus, seperti padi, jagung, bawang, dan tanaman yang sejenis lainnya. Menurut Syafi'i, boleh menjual tanah yang sedang ditanami, seseorang menjual sebidang tanah di dalamnya ada benih dan tanamannya. Yang termasuk dalam penjualan sebidang tanah adalah:¹⁷⁰

- a. Batu yang ada di dalamnya;
- b. Barang-barang yang terpendam di dalamnya, seperti simpanan barang-barang berharga.

6. Ayat-ayat Al-Qur'an tentang Amanat dan Tanggung Jawab PPAT

Amanah menurut istilah artinya perilaku yang tetap dalam jiwa, dengannya seseorang menjaga diri dari apa-apa yang bukan haknya walaupun terdapat kesempatan untuk melakukannya, tanpa merugikan dirinya di hadapan orang lain. Dan menunaikan kewajibannya kepada orang lain, walaupun terdapat kesempatan untuk tidak menunaikannya tanpa merugikan dirinya di hadapan orang lain.¹⁷¹

Jabatan adalah sebuah amanah yang sangat besar dan harus dipertanggungjawabkan, tidak saja dihadapan manusia yang memberikan amanah tersebut tapi juga dihadapan Allah SWT.¹⁷² Berikut ayat-ayat Al-Qur'an tentang Amanah, yaitu:

¹⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 87.

¹⁷¹ <http://www.dakwatuna.com/2011/11/14/16463/perintah-menunaikan-amanah>, diakses pada hari Minggu 26 Maret 2017, pukul 09.00 WIB.

¹⁷² Aunur Rahim Fakih, *Kepemimpinan Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2001, hlm. 42.

a. Surat Al Maidah ayat 1

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janjimu dengan Allah dan dengan sesamamu, semua ternak halal bagimu kecuali yang akan dibacakan kepadamu, juga tidak halal berburu pada saat kamu berhram. Allah menunjukkan hukumnya sesuai yang ia kehendaki”.¹⁷³

b. Surat An--Nisaa’ ayat 58

Artinya: “Allah memerintahkan kamu untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya. Kalau kamu menetapkan hukum kepada orang lain, lakukan secara adil. Allah telah memberimu nasihat yang terbaik”.¹⁷⁴

c. Surat Al-Anfaal ayat 27

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu khianati Allah dan Rasul, juga jangan mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahuinya”.¹⁷⁵

d. Surat Al-Mu’minuun ayat 8

Artinya: ”Mereka itu yang selalu menjaga amanat dan janji yang dibuat”.¹⁷⁶

¹⁷³ Zaini Dahlan, *Qur’an Karim Dan Terjemahan Artinya*, Cet. 10, UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 83.

¹⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 154.

¹⁷⁵ *Ibid.*, hlm. 319.

¹⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 605.

7. Penyelesaian Perselisihan Menurut Hukum Islam

Penyelesaian perselisihan dalam Hukum Perikatan Islam, pada prinsipnya boleh dilaksanakan melalui tiga jalan yaitu pertama dengan jalan perdamaian (*shulhu*); yang kedua dengan jalan arbitrase (*tahkim*); dan yang terakhir melalui proses peradilan (*al-Qadha*).¹⁷⁷

a. Shulhu

Jalan pertama yang dilakukan apabila terjadi perselisihan dalam suatu akad adalah dengan menggunakan jalan perdamaian (*shulhu*) antara kedua pihak. Dalam *fiqih* pengertian *shulhu* adalah suatu jenis akad untuk mengakhiri perlawanan antara dua orang yang saling berlawanan, atau untuk mengakhiri sengketa. Perdamaian (*shulhu*) ini disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an (QS. 49:9), Sunnah dan Ijma'. Umar r.a. pernah berkata: "Tolaklah permusuhan hingga mereka berdamai, karena pemutusan perkara melalui pengadilan akan mengembangkan kedengkian di antara mereka".¹⁷⁸

b. Tahkim

Istilah *Tahkim* secara literal berarti mengangkat sebagai wasit atau juru damai. Sedangkan secara terminologis *tahkim* berarti pengangkatan seorang atau lebih, sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau lebih yang bersengketa, guna menyelesaikan perkara yang mereka perselisihkan secara damai. Dalam hal ini, *hakam* ditunjuk untuk menyelesaikan perkara bukan oleh pihak pemerintah,

¹⁷⁷Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 90.

¹⁷⁸*Ibid.*, hlm. 91.

tetapi ditunjuk langsung oleh dua orang yang bersengketa. Oleh sebab itu, *hakam* atau lembaga *hakam* bukanlah resmi pemerintah, tetapi swasta.¹⁷⁹ Dasar hukum dari *tahkim* ini yaitu:

- 1) QS. An-Nisaa' (4): 35
- 2) QS. Asy-Syura (17): 38
- 3) QS. Al-Imran (3): 159
- 4) Hadist Nabi riwayat Tarmizi dari Amru bin 'Auf yang berbunyi: "Kaum Muslimin sangat terikat dengan perjanjiannya, kecuali persyaratan (perjanjian) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

c. Al-Qadha

Al-qadha secara harfiah berarti antara lain memutuskan atau menetapkan. Menurut istilah fiqih kata ini berarti menetapkan hukum *syara'* pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan mengikat.¹⁸⁰ Lembaga peradilan semacam ini berwenang menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang mencakup perkara-perkara atau masalah keperdataan, termasuk ke dalamnya Hukum Keluarga, dan masalah tindak pidana. Orang yang berwenang menyelesaikan perkara pada pengadilan semacam ini dikenal dengan *qadhi* (hakim). Penyelesaian sengketa melalui

¹⁷⁹*Ibid*

¹⁸⁰*Ibid.*, hlm. 92.

peradilan melewati beberapa proses, salah satu proses yang penting adalah pembuktian. Alat bukti menurut Hukum Islam yaitu:¹⁸¹

- 1) *Ikrar* (pengakuan para pihak mengenai ada tidaknya sesuatu);
- 2) *Syahadat* (persaksian);
- 3) *Yamin* (sumpah);
- 4) *Riddah* (murtad);
- 5) *Maktubah* (bukti-bukti tertulis), seperti akta dan surat keterangan;
- 6) *Tabayyun* (upaya perolehan kejelasan yang dilakukan oleh pemeriksaan majelis pengadilan yang lain daripada majelis pengadilan yang memeriksa, misalnya perkara kewarisan: harta ada di Cilegon sedangkan perkara diadili di Jakarta Timur; dan
- 7) Alat bukti bidang pidana, seperti pembuktian secara kriminologi.

Sedangkan alat bukti menurut Hukum Perdata menurut Pasal 164, antara lain:¹⁸²

- 1) Alat bukti tertulis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan;
- 2) Keterangan saksi;
- 3) Pengakuan; dan
- 4) Persangkaan hakim/ pengetahuan hakim.

¹⁸¹*Ibid*

¹⁸²*Ibid.*, hlm. 93.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT Dalam Penyelesaian Jual Beli Tanah Antara Pihak Penjual Dan Pihak Pembeli

1. Para Pihak dan Kronologi Kasus

Telah terjadi jual beli tanah kemudian dilakukan proses administrasi jual beli yang meliputi Akta Jual Beli dan Proses balik nama. Pada bulan April 2012 Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) telah melakukan jual beli dengan Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) atas sebidang tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2 yang tercatat atasnama Nyonya Santi (nama samaran dari pihak penjual) yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul dengan harga Rp. 283.000.000,00 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Rupiah). Pembayaran dilakukan 3 kali dengan rincian sebagai berikut:¹⁸³

- a. Tertanggal 1 April 2012 sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) sebagai DP atas pembelian tanah tersebut;
- b. Tertanggal 2 April 2012 sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai DP atas pembelian tanah tersebut;
- c. Tertanggal 18 April 2012 sebesar Rp. 228.000.000,00 (Dua Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah)

¹⁸³ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Santi (nama samaran pihak dari penjual) pada tanggal 28 Oktober 2016, pukul 15.00 WIB.

Sehingga total yang telah dibayarkan dan telah diterima Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) adalah sebesar Rp. 283.000.000,00 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Rupiah) sesuai dengan harga yang sudah disepakati antara para pihak yaitu penjual dan pembeli. Setelah proses pembayaran telah selesai, antara Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) dengan Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) sepakat untuk menunjuk Agus (nama samaran dari pihak PPAT) sebagai PPAT untuk menyelesaikan segala tahapan dan proses administrasi jual beli atas tanah tersebut yang meliputi akta jual beli dan proses balik nama.¹⁸⁴ Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) telah menyerahkan semua berkas-berkas yang dibutuhkan dan biayanya sejumlah Rp. 15.300.000,00 (Lima Belas Tiga Ratus Ribu Rupiah) kepada Agus (nama samaran dari pihak PPAT) dengan rincian sebagai berikut:

- a. Biaya balik nama sertifikat tanah dari atasnama Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) menjadi Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) sebesar Rp. 2.100.000,00 (Dua Juta Seratus Ribu Rupiah);
- b. Biaya pengukuran ulang sebesar Rp. 1.500.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- c. Biaya pajak sebesar Rp. 11.700.000,00 (Sebelas Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).

¹⁸⁴*Ibid*

Namun ternyata selang beberapa waktu yang menjadi tanggung jawab PPAT untuk penyelesaian administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2 yang terletak di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta tidak diselesaikan sampai dengan pembeli yaitu Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) meninggal pada tanggal 14 April 2013. Setelah Dani (nama samaran dari pihak pembeli) meninggal kemudian Istri Dani (nama samaran dari pihak pembeli) yaitu Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli) yang merupakan ahli waris yang sah dari Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) mulai aktif menanyakan kelanjutan dari proses jual beli tanah kepada PPAT yang menangani jual beli tanah tersebut. PPAT yang menangani jual beli tanah tersebut mengeluarkan Surat Pernyataan tertanggal 13 Agustus 2014 isinya menjanjikan akan menyerahkan baliknama sertifikat kepada ahli waris pada tanggal 30 Agustus 2014. Selanjutnya sampai dengan batas waktu yang dijanjikan ternyata tidak ada realisasi atau penyerahan sertifikat yang telah dibaliknama kepada istri Dani (nama samaran dari pihak pembeli).¹⁸⁵

¹⁸⁵ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Riana (nama samaran pihak dari pembeli) pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 13.30 WIB.

2. Hubungan Hukum Antara Pihak Penjual dan Pihak Pembeli

Hubungan hukum antara pihak penjual dan pihak pembeli terjadi pada saat adanya jual beli tanah yang dilakukan oleh keduanya. Unsur-unsur perikatan ada 4 (empat) yaitu:

a. Hubungan Hukum

Hubungan hukum ialah hubungan yang terhadapnya hukum melekatkan “hak” pada 1 (satu) pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak lainnya. Apabila 1 (satu) pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan tadi, kemudian hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi atau pun dipulihkan kembali.¹⁸⁶

Berkaitan dengan kasus ini, Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) dan Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) melakukan jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2 yang tercatat atasnama Nyonya Santi (nama samaran dari pihak penjual) yang terletak di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta dengan harga Rp. 283.000.000,00. Keduabelah pihak telah sepakat dengan harga tersebut. Dari transaksi tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak.

¹⁸⁶*Ibid.*, hlm. 2.

b. Kekayaan

Kekayaan ini adalah keseluruhan hak dan kewajiban orang.¹⁸⁷ Hubungan para pihak dalam perikatan harus merupakan hubungan hukum dalam bidang hukum harta kekayaan. Hubungan hukum dalam harta kekayaan adalah hubungan hukum yang timbul dari perikatan berupa hak dan kewajiban itu harus memiliki nilai uang atau setidaknya dapat dijabarkan dengan sejumlah uang tertentu.

Dalam kaitannya dengan kasus ini, Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) harus membayar sejumlah uang untuk membayar harga tanah yang telah disepakati. Kemudian Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) harus memberikan tanah kepada pihak pembeli.

c. Para Pihak

Para pihak di dalam perikatan menjadi subjek perikatan. Subjek perikatan ini ada dua pihak, yakni debitor dan kreditor. Debitor adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, sedangkan kreditor adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debitornya. Seorang debitor atau kreditor dapat terdiri beberapa orang atau badan hukum.¹⁸⁸

Dalam kaitannya dengan kasus ini, terdapat para pihak yang menjadi subjek perikatan yaitu Santi (nama samaran dari pihak

¹⁸⁷ Ridwan Khairandy, *op. cit.*,...*Dari Hukum Kontrak Indonesia...*, hlm. 7.

¹⁸⁸ *Ibid.*, hlm. 8.

penjual) yang beralamat di Gendeng, Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Pihak pembeli yaitu Dani (nama samaran dari pihak pembeli) yang beralamat di Nologaten, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

d. Prestasi

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dalam suatu perikatan. Prestasi adalah objek perikatan.¹⁸⁹ Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi itu dibedakan atas:¹⁹⁰

- 1) Memberikan sesuatu;
- 2) Berbuat sesuatu;
- 3) Tidak berbuat sesuatu.

Kemudian prestasi sebagai objek perikatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu:¹⁹¹

- 1) Harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan;
- 2) Objeknya diperkenankan oleh hukum; dan
- 3) Prestasi itu harus mungkin dilaksanakan.

Berkaitan dengan kasus ini, prestasi dari Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual) yaitu menyerahkan tanah SHM N0. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 yang terletak di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta. Selanjutnya pihak pembeli juga harus memberikan sejumlah uang sesuai harga

¹⁸⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 201.

¹⁹⁰ Ridwan Khairandy, *op. cit.*,...*Dari Hukum Kontrak Indonesia*...., hlm. 9.

¹⁹¹ *Ibid*

yang telah disepakati. Selain itu para pihak juga harus melakukan penyelesaian proses administrasi jual beli tanah tersebut.

3. Hubungan Hukum Antara PPAT dan Para Pihak dalam Jual Beli Tanah

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini pada akhirnya akan menimbulkan akibat hukum tertentu. Di dalam hubungan hukum, hubungan antara dua pihak yang di dalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban kepada pihak lainnya.¹⁹²

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.¹⁹³ Unsur-unsur perikatan ada 4 (empat) yaitu:

a. Hubungan Hukum

Hubungan hukum ialah hubungan yang terhadapnya hukum melekatkan “hak” pada 1 (satu) pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak lainnya. Apabila 1 (satu) pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan tadi, kemudian hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi atau pun dipulihkan kembali.¹⁹⁴

Dalam kaitannya dengan kasus ini, dapat dilihat hubungan hukum terjadi pada saat para pihak memberikan kuasa kepada PPAT

¹⁹² Ridwan Khairandy, *loc. cit.*

¹⁹³ Mariam Darus Badruzaman, *loc. cit.*

¹⁹⁴ *Ibid.*, hlm. 2.

yang menangani jual beli tanah tersebut terkait penyelesaian proses administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2, selanjutnya dari pihak PPAT menerima kuasa yang diberikan kepadanya dan bersedia untuk melaksanakannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut sebelumnya telah menerima penyerahan sertifikat asli atas tanah tersebut dari Ibu Santi (nama samaran dari pihak penjual), selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut juga telah menerima uang sebesar Rp. 15.300.000,00. Pada saat Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli) menanyakan kelanjutan dari proses tersebut, pihak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut menyanggupi akan menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah dan akan menyerahkan sertifikat yang telah dibaliknama kepada Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli). Dimana menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut.

b. Kekayaan

Kekayaan ini adalah keseluruhan hak dan kewajiban orang.¹⁹⁵ Hubungan para pihak dalam perikatan harus merupakan hubungan hukum dalam bidang hukum harta kekayaan. Hubungan

¹⁹⁵ Ridwan Khairandy, *op. cit.*,...*Dari Hukum Kontrak Indonesia...*, hlm. 7.

hukum dalam harta kekayaan adalah hubungan hukum yang timbul dari perikatan berupa hak dan kewajiban itu harus memiliki nilai uang atau setidaknya dapat dijabarkan dengan sejumlah uang tertentu.

Dalam kaitannya dengan kasus ini, antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dan para pihak terdapat hubungan hukum terkait dengan penyelesaian proses administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2. Dalam hal ini objeknya berupa tanah yang dapat dijabarkan dengan sejumlah uang tertentu.

c. Para Pihak

Para pihak di dalam perikatan menjadi subjek perikatan. Subjek perikatan ini ada dua pihak, yakni debitor dan kreditor. Debitor adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, sedangkan kreditor adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debitornya. Seorang debitor atau kreditor dapat terdiri beberapa orang atau badan hukum.¹⁹⁶

Menurut penulis dalam kasus ini, terdapat para pihak yang menjadi subjek perikatan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut yang beralamat di Kweni, Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul. Pihak penjual

¹⁹⁶*Ibid.*, hlm. 8.

yaitu Santi (nama samaran dari pihak penjual) yang beralamat di Gendeng, Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Pihak pembeli yaitu Riana (nama samaran dari pihak pembeli) yang beralamat di Nologaten, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

d. Prestasi

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dalam suatu perikatan. Prestasi adalah objek perikatan.¹⁹⁷ Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi itu dibedakan atas:¹⁹⁸

- 1) Memberikan sesuatu;
- 2) Berbuat sesuatu;
- 3) Tidak berbuat sesuatu.

Kemudian prestasi sebagai objek perikatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu:¹⁹⁹

- 1) Harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan;
- 2) Objeknya diperkenankan oleh hukum; dan
- 3) Prestasi itu harus mungkin dilaksanakan.

Berkaitan dengan kasus ini, prestasi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut yaitu menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah SHM N0. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 yang terletak di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta. Proses administrasi

¹⁹⁷ Abdulkadir Muhammad, *loc. cit.*

¹⁹⁸ Ridwan Khairandy, *op. cit.*,...*Dari Hukum Kontrak Indonesia*...., hlm. 9.

¹⁹⁹ *Ibid*

tersebut meliputi pembuatan akta jual beli dan pengurusan baliknama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bantul. Selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut juga harus melakukan pengukuran ulang dan membayarkan pajak, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut telah menerima uang sebagai biaya pengukuran ulang dan biaya pajak dari para pihak.

Berkaitan dengan kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah diberikan tanggung jawab untuk menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah diberikan kuasa oleh para pihak untuk menyelesaikan proses ini sampai balik nama ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten (BPN) Bantul. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah menyanggupi dan siap untuk menyelesaikan segala prosesnya.²⁰⁰ Dalam kenyataannya selang beberapa waktu apa yang menjadi tanggung jawab dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak dilaksanakan sampai dengan pihak pembeli yaitu Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) meninggal dunia, pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut

²⁰⁰ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Riana (nama samaran pihak dari pembeli) pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 14.00 WIB.

tidak menyelesaikan apa yang menjadi kewajibannya. Selanjutnya selang beberapa waktu ahli waris yang sah dari Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) yaitu istrinya mulai aktif menanyakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut terkait dengan kelanjutan dari proses administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258. Pada saat istri dari Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) menanyakan kelanjutan tersebut kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut mengeluarkan surat pernyataan yang isinya menjanjikan akan menyelesaikan pengurusan baliknama atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bantul dan akan menyerahkan sertifikat yang sudah dibaliknama kepada ahli waris pada tanggal 30 Agustus 2014. Di dalam surat tersebut terlihat jelas waktu yang telah ditentukan dan para pihak menyetujuinya.

Dari penjelasan di atas, dalam hubungan hukum ini berdasarkan adanya suatu perjanjian. Jenis perjanjian yang terdapat dalam kasus ini disebut perjanjian pemberian kuasa.

4. Keabsahan Perjanjian Antara PPAT dengan Para Pihak

Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau

kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan jika kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.²⁰¹

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:²⁰²

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Berikut penjelasan dari masing masing syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Kata Sepakat

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Kata sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.²⁰³

Persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian. Kehendak itu harus dinyatakan. Harus ada

²⁰¹ Evi Aryani., *loc. cit.*

²⁰² Ridwan Khairandy., *loc. cit.*

²⁰³ *Ibid.*, hlm. 169.

pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak itu harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain. Pernyataan kehendak itu harus disampaikan kepada pihak lawannya. Pihak lawan tersebut harus mengerti kehendak tersebut. Kemudian jika pihak lawannya menyatakan menerima atau menyetujui kehendak, baru terjadi kata sepakat. Di dalam pernyataan secara tegas, pernyataan kehendak diberikan eksplisit dengan berbagai cara, yakni tertulis, lisan atau dengan tanda.

Dalam kaitannya dengan kasus, para pihak telah memberikan kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut untuk menyelesaikan segala proses administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M². Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut diberikan kuasa sampai dengan proses pengurusan baliknama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bantul. Kemudian dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah menyanggupi akan menyelesaikan segala proses administrasi tersebut sampai ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bantul dan segera akan menyerahkan sertifikat yang telah dibaliknama. Dari situ telah terjadi kesepakatan antara para pihak.²⁰⁴

²⁰⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli) pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 13.30 WIB.

b. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan. Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang tidak cakap tersebut, yaitu:²⁰⁵

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Ketentuan batasan umur ditentukan dalam Buku I KUHPerdata tentang orang. Berdasarkan Buku I Pasal 330 KUHPerdata, seseorang, dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah.²⁰⁶ Kecakapan untuk melakukan perjanjian yang dibuat tidak hanya dikaitkan dengan

²⁰⁵ Ridwan Khairandy, *loc. cit.*

²⁰⁶ *Ibid.*, hlm. 178.

batasan umur kedewasaan, tapi juga dikaitkan tolak ukur yang lain, misalnya tidak berada di bawah pengampuan. Tidak hanya dewasa, tetapi cakap melakukan perbuatan hukum.

Dalam kasus ini antara para pihak telah cakap untuk membuat suatu perjanjian. Para pihak dalam perjanjian tersebut telah berumur 21 tahun dan sudah menikah. Selanjutnya para pihak tidak berada dibawah pengampuan. Sehingga para pihak ini dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada.

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Jika undang-undang berbicara tentang objek perjanjian, kadang yang dimaksudkan yakni pokok perikatan dan kadang juga diartikan sebagai pokok prestasi. Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.²⁰⁷

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara menentukan, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya

²⁰⁷*Ibid.*, hlm. 186.

berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti luas lagi, yakni pokok persoalan.²⁰⁸

Dalam kaitannya dengan kasus ini, di dalam perjanjian tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut memiliki prestasi yaitu membayarkan pajak jual beli, melakukan pengukuran ulang, membuat akta jual beli, menyelesaikan pengurusan baliknama atas tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bantul, dan menyerahkan sertifikikat yang sudah dibalik nama kepada pihak pembeli. Kemudian pihak pembeli akan mendapatkan haknya yaitu menerima sertifikat yang telah dibaliknama.

d. Kausa Hukum Yang Halal

Syarat sah perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Naskah asli KUHPerdato (bahasa Belanda) menggunakan istilah *een geoorloofde oorzaak* yang berarti alasan yang diperbolehkan. Terjemahan yang sudah lazim digunakan di Indonesia adalah kausa hukum yang halal. Dari Pasal 1320 KUHPerdato dapat ditarik simpulan bahwa pasal tersebut mensyaratkan bahwa perjanjian atau kontrak disamping harus ada kausanya, tapi juga kausa itu harus halal.²⁰⁹

Domat dan Pothier memandang kausa suatu perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar kesediaan debitor untuk

²⁰⁸*Ibid*

²⁰⁹*Ibid.*, hlm. 188.

menerima keterikatan untuk memenuhi isi (prestasi) perikatan. Jadi, mereka ingin mengetahui apa dasarnya para pihak terikat (mengikatkan diri). Menerima perikatan berarti menerima keterikatan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut. Dengan perkataan lain, menerima keterikatan untuk memberikan prestasi perikatan. Dengan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa seorang terikat untuk melaksanakan isi perjanjian tidak hanya didasarkan pada kata sepakat saja, tetapi juga harus didasarkan adanya kausa.²¹⁰ Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Menurut Penulis, maksud atau tujuan perjanjian pemberian kuasa antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dan para pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Tujuan dari adanya perjanjian ini agar pihak pembeli mendapatkan kepastian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut terkait dengan penyelesaian proses administrasi jual beli tanah tersebut dan penyerahan sertifikat yang telah dibaliknama. Dalam kasus ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah menyanggupi akan menyelesaikan segala proses administrasi jual beli tanah sampai ke

²¹⁰*Ibid*

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bantul dan akan menyerahkan sertifikat yang telah dibaliknama kepada pihak pembeli, selanjutnya pihak pembeli ingin segera menerima sertifikat yang sudah dibaliknama tersebut.

5. Wanprestasi PPAT

Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitor tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitor punya unsur salah atasnya. Menurut M. Yahya Harahap, pengertian wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitor dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi kontrak telah lalai sehingga terlambat dalam jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut selayaknya atau sepatutnya.²¹¹

Ada beberapa unsur penting dalam peristiwa wanprestasi yang perlu kita perhatikan, yaitu:²¹²

- a. Harus ada perikatan, yang menjadi dasar kewajiban berprestasi

Dalam kaitannya dengan kasus ini, antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dan para pihak telah ada suatu perikatan yaitu perjanjian pemberian kuasa terkait penyelesaian proses administrasi jual beli tanah SHM No.

²¹¹ Lukman Santosa Az, *loc. cit.*

²¹² J. Satrio, *loc. cit.*

06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2 yang terletak di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta.

- b. Adanya perbuatan atau sikap tidak memenuhi kewajiban perikatan sebagaimana mestinya

Dalam kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan apa yang menjadi tanggung jawabnya yaitu menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2 yang terletak di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta.

- c. Kesalahan

Dalam arti sempit, kesalahan hanya mencakup kesengajaan saja, dan dalam arti luas, kesalahan juga meliputi kelalaian atau kealpaan.²¹³ Menurut Penulis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah lalai, karena dari pihak PPAT sudah diperingatkan tetap tidak melaksanakan kewajibannya kemudian PPAT tersebut juga telah mengeluarkan surat pernyataan yang menjanjikan akan menyelesaikan proses administrasi dan memberikan sertifikat yang telah dibalik nama kepada pihak pembeli, tetapi sampai dengan batas waktu yang ditentukan/

²¹³*Ibid.*, hlm. 100.

dijanjikan tidak menyerahkan sertifikat yang telah dibaliknama kepada Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli).

d. Kesalahan tersebut menimbulkan kerugian

Kerugian di dalam wanprestasi adalah kerugian yang bersifat material. Kerugian tersebut dengan mendasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdara yang meliputi biaya yang telah dikeluarkan, rugi, dan bunga.

Menurut penulis, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut sebelumnya telah membuat suatu perjanjian dengan para pihak. Perjanjian tersebut telah disepakati oleh para pihak, tetapi pada kenyataannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan apa yang sudah ada dalam perjanjian tersebut. Disini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya.

Dalam kasus ini para pihak telah memberikan dokumen-dokumen yang dibutuhkan. Selanjutnya dari hasil wawancara, pihak dari Pembeli juga telah menyerahkan sejumlah uang kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut. Uang yang telah diberikan oleh Pihak Pembeli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah

tersebut yaitu sebesar Rp. 15.300.000,00 untuk biaya balik nama sertifikat dari atas nama penjual menjadi atas nama pembeli, biaya pengukuran ulang, dan biaya pajak.²¹⁴

Menurut Penulis, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan kewajibannya juga telah mengakibatkan tidak terlaksananya proses baliknama sebagaimana yang diperjanjikan. Dalam kasus ini jelas bahwa para pihak mengalami kerugian.

e. Adanya somasi

Dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, Debitor adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah, atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.²¹⁵ Adapun bentuk-bentuk pernyataan lalai adalah sebagai berikut:²¹⁶

1) Surat Perintah (*Bevel*)

Yang dimaksud dengan surat perintah (*bevel*) adalah *exploit* juru sita. *Exploit* adalah “perintah lisan” juru sita kepada debitor.

²¹⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli) pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 13.30 WIB.

²¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

²¹⁶ Ridwan Khairandy, *op. Cit., ...Dari Hukum Kontrak Indonesia...*, hlm. 286.

2) Akta Sejenis (*Soortgelijke Akte*)

Membaca kata-kata sejenis, maka didapat kesan bahwa yang dimaksud dengan akta itu ialah akta otentik yang sejenis dengan *exploit* juru sita itu.²¹⁷ Peringatan keadaan lalai dapat juga dilakukan dengan surat biasa asalkan di dalam surat tersebut ada pemberitahuan yang bersifat imperatif yang bernada “perintah” dari kreditor kepada debitor tentang batas waktu pemenuhan prestasi. Dalam praktik, surat peringatan yang demikian dikenal dengan somasi (*sommatie*).

3) Demi Perikatannya Sendiri

Mungkin terjadi bahwa para pihak menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian debitor dalam suatu perjanjian, misalnya dalam perjanjian dengan ketetapan waktu. Secara teoritik dalam hal ini suatu peringatan keadaan lalai adalah tidak perlu, dengan lampaunya suatu waktu, keadaan lalai terjadi dengan sendirinya.²¹⁸

Dalam kaitannya dengan kasus antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dengan para pihak, menurut penulis bahwa PPAT tersebut telah beberapa kali diperingatkan tetap tidak melaksanakan kewajibannya, selanjutnya PPAT tersebut juga mengeluarkan surat pernyataan yang menjanjikan akan menyelesaikan semua proses dan menyerahkan

²¹⁷*Ibid.*, hlm. 287.

²¹⁸*Ibid*

sertifikat yang telah dibaliknama pada tanggal yang telah ditentukan. Tetapi sampai pada waktu yang telah ditentukan tidak adanya penyerahan sertifikat yang telah dibaliknama. Menurut penulis, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah memenuhi unsur-unsur dari wanprestasi sehingga dapat dikualifikasikan telah lalai.

Seorang debitor yang dinyatakan lalai dan dimintakan kepadanya diberikan sanksi atas kelalaiannya, dapat membela diri dengan mengajukan beberapa alasan untuk membebaskan dirinya dari sanksi dimaksud. Ada tiga macam pembelaan diri tersebut:²¹⁹

- 1) Mengajukan alasan bahwa tidak berprestasinya debitor karena adanya keadaan memaksa;
- 2) Mengajukan alasan bahwa tidak berprestasinya debitor karena kreditor juga telah lalai; atau
- 3) Mengajukan alasan bahwa kreditor telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

Menurut penulis, para pihak telah melaksanakan dan memenuhi semua syarat yang dibutuhkan. Sehingga sudah seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut melaksanakan apa yang menjadi tanggung jawabnya.

²¹⁹ Ridwan Khairandy, *op. cit.*,...*Dari Hukum Kontrak Indonesia*..., hlm. 288.

6. Tanggung Jawab PPAT

Di dalam kasus ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah diberikan kuasa dari para pihak untuk menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2005 dengan luas 3.258 M2 yang terletak di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut mempunyai kewenangan membuat akta jual beli, selanjutnya terkait dengan pengurusan baliknama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional dapat dilakukan sendiri tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi kebanyakan orang saat ini menyerahkan proses sampai baliknama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah diberikan kuasa.

Terkait dengan kasus ini, para pihak telah mempercayakan semua proses administrasi jual beli tanah dari pembuatan Akta Jual Beli sampai dengan baliknama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut. Selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut diberikan tanggung jawab untuk melakukan pengukuran kembali tanah tersebut dan membayarkan pajak jual beli.²²⁰ Para pihak juga telah memberikan semua berkas yang dibutuhkan. Tetapi selang beberapa waktu yang menjadi tanggung jawab

²²⁰ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Riana (nama samaran pihak dari pembeli) pada tanggal 20 Maret 2017, pukul 18.30 WIB.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak dilaksanakan sampai pembeli yaitu Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) meninggal dunia. Kemudian Pihak Pembeli yang diwakili oleh Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli) yang merupakan istri dari Bapak Dani (nama samaran dari pihak pembeli) mulai aktif menanyakan kelanjutan dari proses tersebut. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut mengeluarkan surat pernyataan yang menjanjikan akan menyelesaikan pengurusan baliknama atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bantul kemudian akan menyerahkan baliknama sertifikat kepada ahli waris pada tanggal 30 Agustus 2014. Selanjutnya sampai dengan batas waktu yang dijanjikan ternyata tidak ada realisasi atau penyerahan sertifikat yang telah dibaliknama kepada ahli waris pembeli yaitu Ibu Riana (nama samaran dari pihak pembeli). Saat penulis menanyakan kasus ini kepada pihak pembeli, saat itu belum ada juga penyerahan sertifikat tersebut.

Hasil wawancara kepada salah satu PPAT di Kabupaten Bantul A.J Sigit Prasetio, S.H., M.Kn proses baliknama sertifikat tidak lama apabila semua syarat sudah terpenuhi. Terkait validasi pajak di kabupaten Bantul membutuhkan waktu lebih lama daripada kabupaten lain. Validasi pajak BPHTP kurang lebih 1 (satu) minggu dan validasi pajak PPH kurang lebih 1 (satu) bulan.²²¹

²²¹ Hasil wawancara dengan A. J. Sigit Prasetio, S.H., M.Kn (PPAT di Kabupaten Bantul), pada tanggal 6 Februari 2017, pukul 13.00 WIB.

Menurut penulis, dalam kaitannya kasus ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah SHM No. 06284 dengan luas 3.258 M2 yang terleta di Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, Yogyakarta. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak menyelesaikan segala proses administrasi dan tidak menyerahkan sertifikat yang telah dibaliknama kepada pihak pembeli sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan/ diperjanjikan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dapat dikualifikasikan ingkar janji/ wanprestasi karena tidak melaksanakan perjanjian yang telah dibuat, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dapat dimintai pertanggung jawabannya. Akibat dari tindakan wanprestasi menimbulkan tidak terlaksananya proses baliknama sebagaimana yang diperjanjikan.

Dari uraian yang dijelaskan sebelumnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dari perikatannya sendiri telah lalai, karena telah beberapa kali diperingatkan tetap tidak ada realisasi penyelesaian dan penyerahan sertifikat tersebut. Selanjutnya sampai waktu yang ditentukan dalam surat pernyataan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut pihaknya juga tidak menyerahkan sertifikat tersebut.

Selain itu tugas pokok PPAT telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ialah: bertugas 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. Dalam kaitannya kasus ini, PPAT yang menangani jual beli tanah tersebut diberikan kuasa menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah yang meliputi akta jual beli sampai pengurusan baliknama ke Badan Pertanahan Nasional Bantul. Dalam Pasal 2 ayat (1) tersebut telah mengatur terkait tugas dari PPAT yaitu membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Namun dalam kenyataanya, PPAT yang menangani jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membuat akta jual beli.

B. Upaya Hukum yang dapat dilakukan Para Pihak Akibat PPAT yang Wanprestasi

Menurut penulis para pihak yaitu pihak pembeli dan pihak penjual dapat melakukan upaya hukum untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut melalui penyelesaian secara non litigasi (di luar pengadilan) dan penyelesaian secara litigasi (di dalam pengadilan). Dalam hal terjadinya

wanprestasi atau salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang sudah disepakati maka yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Cara pertama yang ditempuh oleh para pihak dalam hal terjadinya wanprestasi akan diupayakan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat antara para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut;
2. Teguran lisan, maksudnya bahwa para pihak dengan dilakukannya wanprestasi oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut maka para pihak memberikan teguran secara lisan;
3. Teguran tertulis (surat peringatan), maksudnya para pihak dapat memberikan surat peringatan tertulis kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut.
4. Somasi, maksudnya memberikan peringatan apabila dengan batas waktu yang ditentukan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak memperdulikan teguran, maka para pihak akan melakukan tindakan-tindakan lain.
5. Memperkarakan kasus tersebut melalui jalur hukum yang berlaku di Indonesia baik secara perdata ataupun pidana.

Namun apabila PPAT tersebut sudah diperingatkan, tetapi tetap tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan, maka dalam hal ini tidak diperlukan lagi peringatan karena ia telah dinyatakan melakukan wanprestasi. Dalam kaitannya kasus ini, pihak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

menangani jual beli tanah tersebut juga telah mengeluarkan surat pernyataan yang isinya menjanjikan akan menyerahkan sertifikat yang telah dibaliknama kepada pihak pembeli pada tanggal 30 Agustus 2014. Para pihak sudah berusaha menanyakan kelanjutan dari proses penyelesaian administrasi jual beli tanah. Namun dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut selalu memberikan janji akan segera menyelesaikan tetapi sampai saat ini belum ada realisasinya.²²²

Dari Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga”.²²³

Kreditor dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya terhadap debitor yang melakukan wanprestasi yaitu: Pertama, meminta pemenuhan prestasi saja. Kedua, menuntut prestasi disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdata). ketiga, menuntut ganti rugi yang diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPerdata). Keempat, menuntut pembatalan perjanjian. Kelima, menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian.²²⁴

Akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:²²⁵

²²² Hasil wawancara penulis dengan Ibu Riana (nama samaran pihak dari pembeli) pada tanggal 20 Maret 2017, pukul 19.00 WIB.

²²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1267.

²²⁴ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 99.

²²⁵ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, ...*Dari Hukum Perdata Indonesia.*, hlm. 204-205.

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPerdara);
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);
3. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara);
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara);
5. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

Menurut penulis, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut harus mendapatkan sanksi karena tidak melaksanakan kewajibannya sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Dalam kaitannya dengan kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut harus membayar kerugian yang telah dikeluarkan oleh pihak pembeli, para pihak dapat menuntut pembatalan perjanjian yang telah dibuat antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dengan para pihak, resiko akan beralih kepada pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dapat memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian, dan

apabila permasalahan dalam kasus ini sampai diperkarakan dimuka hakim kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut dinyatakan bersalah maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut harus membayar biaya perkara.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikenal penyelesaian dengan cara sebagai berikut:

1. Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi atau Di Luar Pengadilan

Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian masalah di luar pengadilan yang didasarkan pada hukum. Penyelesaian secara non litigasi sering juga disebut dengan istilah Alternatif Penyelesaian Sengketa (termasuk arbitrase) dapat diberi batasan sebagai sekumpulan prosedur atau mekanisme yang berfungsi memberi alternatif atau pilihan suatu tata cara penyelesaian sengketa melalui bentuk arbitrase agar memperoleh putusan akhir dan mengikat para pihak.²²⁶

APS (Singkatan dari alternatif penyelesaian sengketa) yang merupakan terjemahan dari istilah asing (Inggris), yaitu *Alternative Dispute Resolution*, oleh Suyud Margono diartikannya sebagai: *pertama, alternative to litigation* yang mempunyai implikasi makna seluruh penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase, merupakan bagian dari APS; dan *kedua*, meliputi mekanisme penyelesaian sengketa

²²⁶ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 5.

yang bersifat konsensus atau kooperatif, seperti halnya negosiasi, mediasi, dan konsiliasi.²²⁷

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, dapat kita temui sekurangnya ada lima macam cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu:²²⁸

a. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada kliennya untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien tersebut. Menurut penulis, penyelesaian kasus ini kurang tepat apabila lewat jalur konsultasi. Peran konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang ada tidaklah dominan sama sekali. Dalam penyelesaian ini dari pihak konsultan hanya memberikan pendapat hukum yang diminta oleh kliennya, yang selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa akan diambil sendiri oleh para pihak.

b. Negosiasi

Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa dimana antara dua orang atau lebih/ para pihak yang mempunyai hal atau bersengketa saling kompromi atau tawar menawar terhadap kepentingan penyelesaian suatu hal atau sengketa untuk mencapai

²²⁷ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 386-387.

²²⁸ Ratna Artha Windari, *op. cit*, hlm. 46.

kesepakatan. Pihak yang melakukan negosiasi disebut negosiator, sebagai seorang yang dianggap bisa melakukan negosiasi. Pada negosiasi tenggang waktu penyelesaian paling lama 14 hari.²²⁹

Penulis berpendapat, dalam penyelesaian kasus antara para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut apabila lewat jalur negosiasi akan membutuhkan waktu yang sangat singkat. Tetapi penulis beranggapan kedudukan antara para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak seimbang sehingga kemungkinan besar keadilan tidak akan didapatkan oleh para pihak. Dalam hal ini pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut juga tidak memiliki iktikad baik untuk melakukan penyelesaian masalah dengan cara negosiasi.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam menjalankan negosiasi, diantaranya:²³⁰

- 1) Memahami tujuan yang ingin dicapai;
- 2) Menguasai materi negosiasi;
- 3) Mengetahui tujuan negosiasi;
- 4) Menguasai ketrampilan teknis negosiasi, didalamnya menyangkut keterampilan komunikasi.

²²⁹*Ibid*

²³⁰*Ibid.*, hlm. 47.

c. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa diluar peradilan yang kurang lebih hampir sama dengan negosiasi. Bedanya adalah terdapat pihak ketiga yang netral dan berfungsi sebagai penengah atau memfasilitasi mediasi tersebut yang biasa disebut mediator. Mediasi diberikan waktu tenggang selama 30 hari. Mediasi banyak diterapkan untuk menyelesaikan perselisihan yang ada stagnasi komunikasi dan ketidaksetaraan posisi tawar, misalnya antara konsumen dengan produsen, nasabah kecil dengan bank, masyarakat korban pencemaran dengan pabrik, dan sebagainya.²³¹

Menurut penulis, apabila dalam kasus ini akan diselesaikan melalui jalur mediasi, para pihak akan kesulitan mencari mediator yang mempunyai kemampuan dan keahlian dengan bidang/ masalah yang disengketakan. Mediator juga harus netral, maksudnya tidak boleh mempunyai benturan kepentingan/ hubungan afiliasi dengan pihak-pihak dalam sengketa masalah yang disengketakan.

d. Konsiliasi

Konsiliasi sebagai proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak dengan tugas sebagai fasilitator. Menurut penulis, penyelesaian secara konsiliasi kurang tepat karena para pihak tidak mudah untuk mencari pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Selanjutnya dalam

²³¹ *Ibid*

proses ini pihak ketiga tersebut hanya sebagai fasilitator untuk menemukan para pihak agar dapat dilakukan penyelesaian sengketa. Proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan/menjelaskan fakta-fakta dan membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan itu tidak mengikat.

e. Arbitrase

Arbitrase adalah mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan arbiter sebagai pihak ketiga yang netral dan bertindak sebagai “hakim” yang diberikan wewenang penuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa perdata diantara mereka.²³² Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada klausula arbitrase atau perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Menurut penulis, penyelesaian sengketa secara arbitrase memiliki keuntungan diantaranya prosedurnya cepat, prosedur rahasia, fleksibilitas dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah, hemat waktu dan biaya, dan lain-lain. Namun, apabila dikaitkan dengan kasus ini para pihak akan kesulitan mencari arbiter untuk membantu menyelesaikan permasalahan ini. Kemudian dalam

²³² Muhammad Syaifuddin, *op. cit.*, hlm. 379.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, menyatakan bahwa “Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa dibidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa”.²³³ Sehingga menurut penulis, penyelesaian sengketa ini kurang tepat untuk menyelesaikan permasalahan antara para pihak dan pihak PPAT.

Bukan rahasia umum bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi lebih efektif dan efisien karena biaya lebih murah dan tidak memerlukan waktu yang lama. Dalam kaitannya kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya terkait dengan penyelesaian proses administrasi jual beli tanah. Dalam kasus ini, dari para pihak dan PPAT telah melakukan penyelesaian melalui jalur non litigasi (di luar pengadilan) yaitu secara negosiasi. Tetapi penyelesaian dengan cara negosiasi tidak berhasil, mengingat kedudukan antara PPAT dan para pihak tidak seimbang. Menurut penulis, penyelesaian secara non litigasi kurang tepat karena dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut juga tidak memiliki iktikad baik.

²³³*Ibid*

2. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi atau Di dalam Pengadilan

Apabila upaya penyelesaian secara non litigasi sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil atau pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan permasalahan yang ada, maka penyelesaian dapat ditempuh secara litigasi (di dalam pengadilan).

Litigasi merupakan proses penyelesaian suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang diselesaikan oleh pengadilan. Penggunaan sistem litigasi mempunyai keuntungan dan kekurangannya dalam penyelesaian suatu sengketa.²³⁴

Sengketa hukum kontrak dapat timbul karena terjadinya tuntutan pembatalan kontrak, pemutusan kontrak secara sepihak, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, logis bahwa penyelesaian sengketa hukum kontrak di Pengadilan pada umumnya didasarkan:²³⁵

a. Pembatalan kontrak yang dituntut oleh satu pihak, karena ditemukannya fakta tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu kontrak. Namun, pihak lainnya menolak pembatalan kontrak, karena berpendapat bahwa fakta tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya kontrak sangat lemah;

²³⁴ Ratna Artha Windari, *op. cit.*, hlm. 43.

²³⁵ Muhammad Syaifuddin, *op. cit.*, hlm. 392.

- b. Pemutusan kontrak secara sepihak, tanpa kesepakatan dengan pihak lainnya dan tanpa didasarkan atas alasan-alasan yang rasional dan wajar menurut undang-undang;²³⁶
- c. Wanprestasi yang dilakukan oleh satu di antara dua pihak, yang mengharuskan gugatannya berdasarkan adanya hubungan hukum kontraktual di antara para pihak (penggugat dan tergugat);
- d. Perbuatan melawan hukum yang tidak mengharuskan gugatannya berdasarkan adanya hubungan hukum kontraktual di antara para pihak (penggugat dan tergugat); namun harus berdasarkan adanya perbuatan yang merugikan pihak lain dan terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat kesalahannya.²³⁷

Menurut penulis, adanya wanprestasi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut logis apabila penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur litigasi (di dalam pengadilan). Apabila para pihak menggunakan jalur litigasi maka para pihak harus membuat gugatan, yang menjadi dasar gugatan para pihak yaitu gugatan wanprestasi. Dalam penyelesaian secara litigasi para pihak dapat menggunakan kuasa hukum ataupun tidak menggunakan kuasa hukum. Tetapi kebanyakan para pihak memilih membayar kuasa hukum untuk mengurus kasus tersebut. Penyelesaian sengketa antara para pihak (pihak penjual dan pihak

²³⁶*Ibid*

²³⁷*Ibid*

pembeli) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut menurut penulis jika diselesaikan melalui jalur litigasi mempunyai beberapa keuntungan. Keuntungan proses penyelesaian sengketa melalui litigasi, yaitu:

- a. Dalam mengambil keputusan dari para pihak, litigasi sekurang-kurangnya dalam batas tertentu menjamin bahwa kekuasaan tidak dapat mempengaruhi hasil dan dapat menjamin ketentraman sosial;
- b. Litigasi sangat baik sekali untuk menemukan berbagai kesalahan dan masalah dalam posisi pihak lawan;
- c. Litigasi memberikan suatu standar bagi prosedur yang adil dan memberikan peluang yang luas kepada para pihak untuk didengar keterangannya sebelum mengambil keputusan;
- d. Litigasi membawa nilai-nilai masyarakat untuk penyelesaian sengketa pribadi;
- e. Dalam sistem litigasi para hakim menerapkan nilai-nilai masyarakat yang terkandung dalam hukum untuk menyelesaikan sengketa.²³⁸

Namun, sudah menjadi pendapat umum bahwa proses penyelesaian sengketa di pengadilan di Indonesia tidak efektif, tidak efisien, tidak menjamin kepastian hukum, penuh kejutan dan tidak dapat diprediksi, buang waktu dan mahal, meskipun pada dasarnya

²³⁸ Ratna Artha Windari, *op. cit.*, hlm. 44.

beracara di pengadilan itu “sederhana, cepat, dan biaya ringan.”

Proses pemeriksaan secara litigasi diantaranya yaitu penetapan sidang dan pemanggilan para pihak. Setelah gugatan wanprestasi diajukan oleh para pihak dan didaftarkan oleh panitera dalam suatu daftar, maka ketua pengadilan negeri yaitu pengadilan negeri Bantul akan memeriksa perkara tersebut, menetapkan hari persidangan dan memanggil kedua pihak yaitu dari pihak pembeli, pihak penjual, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut supaya hadir pada persidangan yang telah ditetapkan. Sebenarnya dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata dapat diselesaikan dalam waktu delapan minggu atau delapan kali sidang. Ini paling cepat untuk perkara gugatan dengan acara sebagai berikut:

- a. Sidang pertama: perdamaian (biasanya sulit tercapai karena para pihak yang berperkara tidak ada kesesuaian pendapat);
- b. Sidang kedua: jawaban tergugat;
- c. Sidang ketiga: tanggapan terhadap jawaban tergugat oleh penggugat (replik);
- d. Sidang keempat: tanggapan terhadap replik oleh tergugat (duplik);
- e. Sidang kelima: pembuktian oleh penggugat;
- f. Sidang keenam: pembuktian oleh tergugat;
- g. Sidang ketujuh: pembuktian masing-masing pihak;
- h. Sidang kedelapan : putusan.

Hambatan untuk memeriksa perkara dengan cepat sebagaimana dimaksud di atas, pada umumnya dari para pihak itu sendiri. Macam-macam hambatan yang sering muncul antara lain salah satu pihak berhalangan hadir dengan permohonan sidang minta ditunda, tergugat belum siap jawaban, penggugat belum siap bukti-buktinya, para pihak baru dapat mengajukan saksi setelah sidang ditunda beberapa kali. Selain itu hambatan juga terjadi karena pihak yang kalah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi (PT) selanjutnya kasasi ke Mahkamah Agung (MA).

Dalam kaitannya dengan kasus ini, Penulis mendukung adanya penyelesaian dilakukan secara litigasi (di dalam pengadilan), karena para pihak telah berusaha menyelesaikan masalah ini dengan baik tanpa harus lewat jalur pengadilan tetapi dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak memiliki iktikad baik. Dalam hal ini para pihak tidak diberikan kepastian dan tidak ditanggapi secara serius dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut. Sehingga diharapkan setelah adanya penyelesaian secara litigasi para pihak khususnya pembeli mendapat keadilan dan kepastian dari permasalahan yang dihadapi.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisa yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab PPAT dalam penyelesaian jual beli tanah yaitu menyelesaikan segala proses administrasi jual beli tanah yang meliputi membuat akta jual beli dan proses baliknama ke BPN. Sebelumnya telah terjadi perjanjian pemberian kuasa antara para pihak dan PPAT yang menanganani jual beli tanah tersebut. PPAT yang menanganani jual beli tanah tersebut mempunyai kewajiban membuat akta jual beli dan pengurusan balik nama jual beli tanah tersebut, namun PPAT yang menanganani jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan sebelumnya. PPAT yang menanganani jual beli tanah tersebut telah memenuhi unsur-unsur dari wanprestasi yang mana dapat dikualifikasikan melakukan wanprestasi sehingga dapat dimintai pertanggung jawabannya. Selain itu dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan: PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dalam hal ini PPAT yang menangani jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan perjanjian yang telah ada sebelumnya dan telah melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait dengan tugas pokok PPAT.

2. Upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan masalah tersebut yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (diluar pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (di dalam pengadilan). Para pihak telah berusaha menyelesaikan masalah ini dengan baik tanpa harus lewat jalur pengadilan yaitu dengan cara negosiasi tetapi dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut tidak memiliki iktikad baik. Dalam hal ini para pihak tidak diberikan kepastian dan tidak ditanggapi secara serius dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut. Sehingga untuk menyelesaikan masalah tersebut lebih tepat diselesaikan melalui jalur litigasi (di dalam pengadilan) dengan mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi.

B. Saran

1. PPAT dalam menjalankan jabatan sebagai PPAT harus melaksanakan tanggung jawab sesuai dengan peraturan yang ada. PPAT yang telah diberikan tanggung jawab harus melaksanakan kewajibannya agar tidak merugikan bagi pihak lain dan mendapatkan kepercayaan dari semua orang yang membutuhkannya. Disamping itu PPAT dalam menjalankan

tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.

2. Bagi para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli harus lebih hati-hati dalam memberikan kuasa kepada seorang PPAT. Para pihak sebaiknya melihat terlebih dahulu PPAT yang akan diberikan kuasa benar-benar dapat diberi tanggung jawab untuk menyelesaikan proses administrasi jual beli tanah .

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, Amzah, Jakarta, 2014.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1981.
- _____, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982.
- _____, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Aunur Rahim Fakih, *Kepemimpinan Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2001.
- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi Dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013.
- Evi Aryani, *Hukum Perjanjian*, Ombak (Anggota IKAPI), Yogyakarta, 2013.
- Gemala Dewi, et.al., *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005
- Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

- _____, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada umumnya)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- _____, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Lukman Santosa Az, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra AdityaBakti, 2001.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, UII Press, Yogyakarta, 2013.
- _____, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- _____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- _____, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cet. 2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Zaini Dahlan, *Qur'an Karim Dan Terjemahan Artinya*, Cet. 10, UII Press, Yogyakarta, 2013.

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Internet:

<http://konsultasi-hukum-online.com/2014/01-prosedur-danpenandatanganan-akta-ju-al-beli>, diakses pada hari Rabu 25 Januari 2017, pukul 08.45 WIB.

<http://www.dakwatuna.com/2011/11/14/16463/perintah-menunaikan-amanah>, diakses pada hari Minggu 26 Maret 2017, pukul 09.00 WIB.

Jurnal:

Addien Iftitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Lex Privatum, Volume II No. 3, Oktober 2014.