

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Tanah sebagai hak dasar setiap orang, keberadaannya secara hukum di jamin dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayu Media, 2007, hlm. 1.

secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.²

Effendi Perangin menyebutkan bahwa hak atas tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkrit.³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun dan memilikikewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggunganmenurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa:

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 30-31.

³ Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali, hlm. 195

“Bumi, Air dan Ruang Angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Pengaturan mengenai hubungan hukum dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa juga dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan 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.

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 Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Salah satu ketentuan yang mengatur hubungan hukum mengenai pertanahan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur peralihan hak atas tanah salah satunya dilakukan melalui jual beli berikut dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1)

PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut:⁴

“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.”

Sehingga dapat diketahui bahwa peralihan hak dengan cara jual beli harus dibuat suatu Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Jual Beli sebagai akta otentik sebagai tujuan dari pemindahan hak atas tanah, sebagai bukti dilaksanakannya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Adapun suatu akta otentik berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara menentukan kekuatan alat bukti akta otentik sebagai bukti yang sempurna.⁵

Selain itu, Pasal 1868 KUHPerdara menentukan unsur-unsur dalam pembuatan akta otentik yaitu sebagai berikut:⁶

1. Akta harus dibuat atau dihadapan pejabat umum
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan menurut undang-undang
3. Pejabat umum yang membuat akta harus memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik menurut wilayah kerjanya maupun pada saat akta itu dibuat

⁴ *Ibid*, hlm.85.

⁵ *Loc. Cit.*

⁶ I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal IUS*, Vol 4, No 1, 2016, hlm.66.

4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dibuat dalam suatu akta tidak membuat sahnyanya perjanjian dapat digunakan sebagai alat bukti sebab suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnyanya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu baik hak atas tanah, hak atas satuan rumah susun serta berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan lain-lain sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016).⁷

Salah satu aturan hukum yang harus dicermati oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertuang dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menyatakan sebagai berikut: “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

⁷ Nabila Ayu Larasati, et.al, “Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mmembuat Dua Akta Jual Beli dengan Objek yang Sama”, Jurnal Notary Indonesian, Vol 4, No 2, 2021, hlm.436.

Fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah 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. Tata cara dan formalitas pembuatan akta PPAT merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun.⁸

Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga tunduk terhadap Kode Etik PPAT (KEPPAT) sebagai kode etik yang disusun oleh organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) bahwa Pasal 3 huruf f KEPPAT menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk bekerja dengan penuh tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.⁹

Sebagaimana diketahui bahwa pembuatan suatu akta otentik baik tata cara dan formalitasnya diatur menurut peraturan perundang-undangan yang memaksa dimana tidak boleh disimpangi sedikitpun, sehingga harus diikuti secara penuh, penyimpangan dibuatnya suatu akta akan menimbulkan suatu akibat hukum terhadap akta tersebut, berikut hal ini

⁸ Addien Ifitah, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, diakses dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/download/6158/5684> Vol II, No.3

⁹ Safira Khoirunisa, *Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Skripsi, Bandung, UIN Sunan Gunung Djati, 2019, hlm.20.

juga tidak terlepas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta otentik tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus sehingga akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan hukum, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik dimana dapat digunakan sebagai alat bukti.¹⁰

Persoalan tersebut dapat timbul suatu akibat hukum seperti adanya pembatalan di pengadilan, bahkan akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan hukum sebagai konsekuensi dari kelalaian seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut membuat suatu akta yang cacat hukum karena kesalahan atau kelalaiannya, wajib dibebankan suatu pertanggung jawaban baik secara moral maupun secara hukum.¹¹

Sehubungan dengan perkara yang diadili dan diputus oleh Pengadilan Tinggi Bandung melalui Putusan Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG, dimana perkara ini telah diputus sebelumnya oleh Pengadilan Negeri Indramayu melalui Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN.Idm, adapun kaitannya dengan penelitian ini adalah mempersoalkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat dua Akta Jual Beli (AJB) dengan objek yang sama bersinggungan dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Pada kasus ini, seorang PPAT di wilayah Indramayu telah membuat akta jual beli dan telah dilakukan balik nama setelah sebelumnya telah

¹⁰ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Op.Cit*, hlm.67.

¹¹ *Ibid*, hlm.68.

membuat akta jual beli dengan objek yang sama yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 304/Desa Cibereng. Berdasarkan gugatannya dalam putusan, H. Wawan Rudi Irawan (Terbanding I/Penggugat I) menyuruh Heri Suciptonada (Turut Terbanding/Tergugat III) untuk mengurus pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk kepentingan dan atas nama Nita Setiawati Irawan (Terbanding II/Penggugat II), kemudian Tergugat III meminta bantuan temannya yaitu Turut Terbanding II/Tergugat II yang bekerja di Kantor PPAT Doddy Saeful Islam untuk mengurus pembuatan AJB tersebut untuk kepentingan dan atas nama Terbanding II/Penggugat II. Akta Jual Beli (AJB) tersebut diserahkan pada April 2011 di hadapan (Turut Terbanding III/ Turut Tergugat I) dengan Nomor 1748/2010 yang merupakan jual beli antara Terbanding I/Penggugat I dengan Haji Mukhidin Rohman dengan bukti kwitansi tanggal 8 Februari 2018 dan menyerahkan SHM atas nama H Mukhidin Rohman tersebut.

Namun Turut Terbanding I/Tergugat I secara melawan hukum meminta untuk dibuatkan kembali Akta Jual Beli (AJB) Nomor 383/2012 antara Tergugat I dengan Haji Mukhidin Rohman pada 28 Februari 2012 di hadapan PPAT Doddy Saeful Islam (Turut Tergugat I), pada kenyataannya Haji Mukhidin Rohman telah meninggal dunia pada hari minggu tanggal 21 Oktober 2001 berdasarkan Surat Kematian No. 474.2/151/II/DS.2007/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cibereng pada tanggal 20 Februari 2018. Meskipun Akta Jual Beli (AJB) Nomor 383/2012 tidak terdaftar dalam register administrasi Kantor Notaris/PPAT

Doddy Saeful Islam berdasarkan Surat Keterangan nomor: 38/NOT-PPAT.IM/IX/2018 tanggal 20 September 2018.

Dari uraian di atas yang dicermati dalam penelitian ini mengenai pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT Doddy Saeful Islam, yang pada pokoknya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1748/2010 berisi perjanjian jual beli tanah antara Haji Mukhidin Rohman dan (Terbanding I/Penggugat I) hanya didasarkan pada bukti kwitansi tanggal 8 Februari 2018 dan penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Cibereng adapun pada Akta Jual Beli (AJB) Nomor 383/2012 yang merupakan bukti jual beli antara Eka Wahana (Turut Terbanding I/Tergugat I) dengan Haji Mukhidin Rohman penyerahan AJB hanya dihadiri oleh Turut Terbanding I/Tergugat I sementara Haji Mukhidin Rohman diketahui telah meninggal dunia. Kedua akta tersebut dimaksudkan untuk dibuat oleh para pihak yang mana pihak penjual diketahui telah meninggal dunia, yang bersinggungan dengan kewajiban PPAT yang harus membacakan dan menjelaskan isinya kepada para pihak sehingga tidak merugikan para pihak.

Sehingga berimplikasi kepada tanggung jawab PPAT yang membuat Akta Jual Beli (AJB) tersebut berikut terhadap kepastian hukum para pihak menyangkut keabsahan Akta Jual Beli (AJB) itu sendiri secara formil yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, serta mempertanyakan sikap profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri seharusnya memiliki kejujuran dan kecermatan agar

kelak tidak terjadi akibat hukum terhadap akta PPAT yang disengketakan tersebut.

PPAT sebagai seorang pejabat umum diharapkan untuk saksama dalam menjalankan tugas kewajiban jabatannya, sehingga harus cermat dalam meneliti kebenaran formal dari dokumen-dokumen yang dibawa kepadanya. Sebagaimana dalam Pasal 39 Ayat (1b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.¹²

Melihat dari pelanggaran yang bertentangan sebagaimana yang dinyatakan pada Peraturan Pemerintah Pasal 22 Nomor 37 Tahun 1998, yang memuat tentang Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Pada penelitian ini di mana melihat pada fakta lapangan masih banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang masih membuat akta tanpa memperhatikan Peraturan Pemerintah Pasal 22 Tahun 1998 yaitu membuat

¹² Akbar Mastang, Muskibah, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/2018/PT BTN)", Vol. 4 No. 2 Tahun 2022, hlm. 379.

dua akta dengan objek yang sama tanpa dihadiri salah satu pihak sehingga menimbulkan sengketa yang merugikan para pihak.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG MEMBUAT DUA AKTA JUAL BELI DENGAN OBJEK YANG SAMA TANPA DIHADIRI SALAH SATU PIHAK DIHUBUNGGAN DENGAN PASAL 22 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang penulis teliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tanpa dihadiri salah satu pihak.?
2. Apa kendala dalam menangani kasus PPAT yang membuat dua akta jual beli dengan objek yang sama tanpa dihadiri salahsatu pihak dihubungkan dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
3. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan dalam menangani kasus PPAT yang membuat dua akta jual beli dengan objek yang sama tanpa dihadiri salahsatu pihak dihubungkan dengan Pasal 22 Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat dua akta jual beli dengan objek yang sama tanpa dihadiri salah satu pihak.
2. Untuk mengetahui kendala dalam menangani kasus PPAT yang membuat dua akta jual beli dengan objek yang sama tanpa dihadiri salahsatu pihak dihubungkan dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
3. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala dalam menangani kasus PPAT yang membuat dua akta jual beli dengan objek yang sama tanpa dihadiri salahsatu pihak dihubungkan dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

D. Kegunaan Penelitian

Sesuai dengan uraian diatas, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Diharapkan dengan adanya kegiatan penelitian ini dapat memberikan ilmu pengetahuan dan informasi juga dapat dijadikan bahan pemikiran dan literature ilmiah yang penting bagi ilmu hukum terutama dalam Akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsi terhadap para pembaca khususnya para pihak yang terlibat, yaitu :

- a. Bagi PPAT, diharapkan dapat mengambil manfaat untuk dijadikan informasi akibat hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat dua kali dengan akta yang sama dan agar lebih memperhatikan hukum yang berlaku ketika membuat akta
- b. Bagi BPN, diharapkan dapat mengambil manfaat untuk dijadikan menjadi evaluasi agar lebih bijak dan berhati-hati dalam menerbitkan akta jual beli.
- c. Bagi para pihak, diharapkan dapat mengambil manfaat agar mengetahui akibat hukum dalam perbuatan membuat akta jual beli yang dibuat kembali dengan objek yang sama.
- d. Bagi masyarakat, diharapkan memberikan informasi untuk memahami prosedur dalam membuat akta jual beli tanah yang sesuai dengan tata cara yang berlaku.

E. Kerangka Pemikiran

Penelitian hukum, adanya kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teoritis menjadi syarat yang penting. Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, dan didalam landasan atau kerangka teoritis diuraikan segala sesuatu yang terdapat dalam teori sebagai suatu sistem aneka “*theore'ma*” atau ajaran.¹³ Teori yang akan dipergunakan dalam kerangka teoritis, yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diudangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.¹⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.¹⁵

¹³ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 7

¹⁴ Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009, hlm.385.

¹⁵ H.Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hal. 24

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, dan A. Pitlo. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 1993, hlm. 12

Hukum itu harus dilaksanakan sesuai dengan inti dari tujuan hukum itu. Tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum.¹⁶

Salah satu tujuan pembuatan akta jual beli tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Teori Kewenangan

Istilah kewenangan dan wewenang sering dijumpai dalam berbagai literatur ilmu hukum teori Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang membuat akta jual beli tanah.

Menurut kamus praktis Bahasa Indonesia yang disusun oleh A.A. Waskito, kata kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau

beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintah.¹⁷

Wewenang dan hak tidak bisa disamakan. Kedua istilah tersebut hanya dapat dibandingkan karena perbedaan ruang lingkup hukum yang mengaturnya. Hak-hak individu berada dalam ruang lingkup civil atau perdata sedangkan wewenang berada dalam ruang lingkup awam (publik). Otoritas berkaitan dengan kekuasaan (*power*) dan kekuatan (*force*). Wewenang yang demikian adalah sah bila dijalankan berdasarkan hukum. Wewenang itu secara istimewa dimiliki oleh negara, sehingga berhak untuk menuntut kepatuhan.

Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang dan batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.¹⁸

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian atau dapat disebut juga dengan metode ilmiah merupakan langkah-langkah untuk mendapatkan ilmu, atau dengan

¹⁷ Agussalim Andi Gadjong, 2007, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum*, Bogor Ghalia Indonesia, hlm. 95

¹⁸ Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, hlm. 52.

kata lain metode penelitian merupakan cara yang sistematis untuk menyusun kerangka ilmu pengetahuan.¹⁹

Metode penelitian yang digunakan merupakan metode deskriptif analisis, yakni menggambarkan perundang-undangan yang berlaku dan menghubungkannya dengan hukum positif yang berlaku terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini, fakta-fakta dianalisis untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh, faktual dan sistematis untuk kepentingan komersil menurut Undang-Undang yang berlaku, kemudian dianalisis menggunakan teori-teori hukum dan fakta yang terjadi berdasarkan permasalahan yang sedang diteliti oleh penulis.

2. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris, artinya penelitian yuridis ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Sedangkan penelitian secara empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer. Pendekatan yuridis empiris merupakan sebuah penelitian tentang penelitian hukum. Merumuskan atau melaksanakan peraturan dan perundang-undangan normatif untuk setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

¹⁹ Suryani, 2010, *Metode Penelitian, Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan kualitatif*, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, hlm.32

3. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data.²⁰

a. Data Hukum

1) Bahan Hukum Primer, Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²¹ Dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta, Rajawali Pers, 2010, hlm.41

²¹ Ibid., hal.67

- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder biasanya berupa pendapat hukum, doktrin, teori-teori yang diperoleh dari literature hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah. Adapun bahan berasal dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum yang berhubungan dengan bahan hukum primer.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.

4. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan adalah jenis data kualitatif. Kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar ilmiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi yang dilakukan dengan jalan melibatkan beberapa metode, yaitu data yang dikumpulkan berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan tujuan yang telah ditetapkan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data, proses yang dilakukan adalah mengumpulkan data yang berhubungan dengan masalah yang akan dijadikan bahan penelitian, yaitu sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Yang dimaksud proses studi kepustakaan ialah dengan cara mencari dan mengumpulkan bahan-bahan literatur yang berkaitan dengan permasalahan dan apa yang dibutuhkan dalam proses penulisan seperti, buku-buku, jurnal ilmiah, makalah, hasil-hasil penelitian atau sumber lain tertulis lain baik melalui media cetak ataupun media elektronik.

b. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi atau yang biasa disebut dengan kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Disini peneliti melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauhmana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik.

c. Wawancara

Wawancara merupakan cara untuk memperoleh informasi atau jawaban-jawaban mengenai masalah penelitian dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sudah dipersiapkan oleh

peneliti kepada seorang responden.²² Dalam penelitian ini penulis mewawancarai BPN Kantor Wilayah Jawa Barat sebagai responden. Dilakukannya wawancara dimaksudkan untuk memperoleh data dari orang-orang yang dianggap mengetahui dan dimungkinkan dapat memberikan data yang dapat dijadikan bahan penelitian dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

6. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yaitu berupa interpretasi mendalam tentang bahan-bahan hukum data yang diperlukan dan terkumpul dari hasil penelitian kepustakaan yang dilakukan sebagaimana lazimnya penelitian hukum normatif. Selanjutnya hasil analisis tersebut akan penulis hubungkan dengan permasalahan dalam penelitian ini untuk menghasilkan suatu penilaian obyektif guna menjawab permasalahan dalam penelitian.

²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 57