



Analisis Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa

Mohammad Rif'ad Tangkudung¹, Nurmin K. Martam², Yusrianto Kadir³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Gorontalo

Email: rifad.tangkudung88@gmail.com

Keywords:

Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanggung Jawab Hukum

Abstract. *Based on Article 1548 of the Civil Code concerning leases, before entering into a lease agreement, the parties have the right to agree on the rental fee, the specified period, and the rights and obligations of the parties before it is then included in the lease agreement. Then, for the tenant, it is mandatory to consider things such as the location of the shophouse or building to be rented, strategic conditions, building conditions, and especially whether the rent is fixed or can change. And for the tenant, it is entitled to notify the situation and condition of the building as a rental object, including showing ownership rights to the rented building. The rental management procedure at UG Food occurs verbally. There is no written agreement regarding the rights and obligations of the parties, this weakens the legal force of the rental agreement, so that when obstacles occur such as difficulty in getting a clean water supply when the electricity goes out, there is no effort to resolve it, the tenant cannot sue the management to add water storage facilities for example, and vice versa, the management cannot impose sanctions/fines when collecting rent according to the agreement if there is a delay in payment.*

There is a need to prepare a draft written agreement based on applicable regulations, which contains the rights and obligations of the parties, so that if there is a default or broken promise as a result of the agreement, there is legal protection in it. Meanwhile, before agreeing to the rental agreement, the tenant should know what their rights and obligations are as a tenant. It is necessary to pay attention to the UG Food Building Facilities, including providing a water storage barrel, so that tenants do not have difficulty taking water when the electricity goes out, and to be able to improve the design of UG Food by providing a canopy on the front, so that visitors do not get hot when the weather is hot and do not get rained on when the weather is rainy, so that many visitors can still stay at UG Food. Then, the tenants are expected to pay the rental fee consistently according to the specified time.

Abstrak. *Penelitian yang digunakan bersifat empiris dan normatif. Penelitian hukum normatif mengandalkan bahan pustaka dan sumber sekunder. Sebaliknya, penelitian hukum empiris mengumpulkan data langsung dari lapangan, tempat*

kebenaran berada. dilaksanakan pada UG Food Gorontalo dengan alasan karena UG Food Gorontalo melakukan sewa menyewa gedung dengan pihak penyewa.

Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata tentang sewa menyewa, sehingga Sebelum melakukan perjanjian Sewa Menyewa, para pihak berhak melakukan suatu kesepakatan terkait biaya sewa, jangka waktu yang ditentukan, serta hak dan kewajiban para pihak sebelum selanjutnya hal itu dimuat dalam perjanjian sewa menyewa. Kemudian untuk pihak penyewa berkewajiban mempertimbangkan hal-hal seperti lokasi ruko atau bangunan yang akan disewa, kondisi Strategis, kondisi bangunan, dan terutama biaya sewa apakah sudah paten atau dapat berubah-ubah. Dan untuk pihak penyewa berhak memberitahukan situasi dan kondisi bangunan sebagai objek sewaan, juga termasuk menunjukkan hak kepemilikan terhadap bangunan yang disewakan. Prosedur pengurusan Sewa Menyewa di UG Food terjadi secara lisan dan tidak ada perjanjian tertulis mengenai hak dan kewajiban para pihak hal ini melemahkan kekuatan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, sehingga Ketika terjadi kendala-kendala seperti sulitnya mendapatkan pasokan air bersih saat listrik mati tidak ada upaya untuk penyelesaian, pihak penyewa tidak dapat menuntut pihak pengelola untuk menambah fasilitas penampung air misalnya, dan begitupun sebaliknya pihak pengelola tidak bisa memberikan sanksi/denda saat menagih uang Sewa sesuai kesepakatan apabila terjadi keterlambatan pembayaran.

Corresponden author:

Email: rifad.tangkudung88@gmail.com

Pendahuluan

Indonesia adalah sebuah bangsa yang menegakkan dominasi hukum, di mana kekuasaan negara harus patuh dan menghormati peraturan yang berlaku. Dengan demikian, segala bentuk kekuasaan dan pelaksanaan pemerintahan diatur oleh hukum yang ada. Hukum berfungsi untuk mengatur interaksi antara individu, kelompok, masyarakat, dan pemerintah (Mochtar Kusumaatmadja, 2000). Sebagai negara yang berprinsip hukum, Indonesia memiliki kewajiban untuk melindungi hak asasi manusia secara konstitusional serta menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, yang menjadi bentuk perlindungan negara terhadap warganya. Perlindungan serta kepastian hukum ini tercermin dalam berbagai layanan hukum yang disediakan untuk masyarakat.

Di era yang semakin modern ini, masyarakat sangat memerlukan layanan yang dapat memberikan solusi sekaligus mempermudah berbagai kebutuhan. Saat ini, terdapat banyak sektor pelayanan yang tersedia untuk mendukung masyarakat, terutama dalam aspek hukum. Dalam ranah hukum, ada layanan atau jasa pengacara serta notaris, yang merupakan layanan yang paling umum dan sering digunakan oleh masyarakat. Dalam konteks pertanahan, khususnya yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, fungsi notaris sangat penting untuk membantu legalisasi kepemilikan tanah. Jasa notaris memegang peranan yang signifikan dalam menjamin keabsahan transaksi tertentu, seperti penyusunan badan usaha atau badan hukum, serta pembuatan perjanjian.

Notaris merupakan seorang pejabat publik yang memiliki hak untuk menyusun dokumen resmi yang berkaitan dengan berbagai kegiatan, perjanjian, serta keputusan yang diwajibkan oleh peraturan hukum. Definisi Akta Otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa akta otentik adalah “Sebuah Akta yang disusun sesuai format yang ditetapkan oleh Hukum dan atau di hadapan pejabat publik yang berwenang di lokasi akta tersebut disusun”. Selain itu, ketentuan mengenai posisi notaris sebagai salah satu pejabat berwenang dalam penyusunan akta otentik bisa ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris (UUJN), yang telah mengalami revisi melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagai amandemen terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang tersebut mengatur wewenang yang dimiliki oleh Notaris, yang meliputi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diminta oleh pihak yang berkepentingan untuk dicatat dalam akta autentik. Notaris juga berwenang untuk menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, sepanjang kewenangan tersebut tidak dialihkan atau diperkirakan kepada pejabat atau pihak lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Berdasarkan pengertian dan kewenangan tersebut, Notaris juga memiliki kewenangan untuk membuat perjanjian, yang mempunyai kekuatan hukum, atau kesepakatan. Berbagai macam perjanjian, yang memiliki kekuatan hukum, atau kesepakatan yang disusun oleh Notaris dikelompokkan menjadi tiga klasifikasi, yaitu akta notariil, legalisasi, dan waarmeding, yang masing-masing memberikan tingkat bukti yang berbeda. Akta Notaris memiliki kualitas bukti yang sempurna karena dirancang sesuai dengan regulasi hukum yang berlaku dan dibuat di hadapan Notaris, sedangkan dua kategori lainnya dipandang sebagai dokumen yang tidak formal. Kontrak itu sendiri diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), yang menyatakan, “Sebuah perjanjian merupakan suatu tindakan di mana satu orang atau lebih terikat kepada satu orang lain atau lebih”.

Salah satu metode untuk mendapatkan lahan adalah melalui proses akuisisi, di mana individu yang tertarik untuk memiliki properti perlu membelinya dari pihak yang menyediakan tanah. Prosedur pembelian lahan memberikan kesempatan bagi seseorang untuk memperoleh serta menguasai lahan, yang selanjutnya akan dijamin dengan dokumen yang menegaskan kepemilikan atas tanah tersebut. Biasanya, transaksi jual beli ini tertulis dalam suatu perjanjian atau akta jual beli yang disetujui oleh notaris atau pihak yang memiliki kekuasaan. Kesepakatan jual beli lahan adalah cerminan dari sebuah perjanjian yang muncul sebagai respons terhadap kebutuhan hukum yang timbul dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah itu sendiri merupakan kesepakatan yang tidak bersifat formal, karena tidak menyertakan kategori-kategori perjanjian yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. (Budiyono, 2012)

Dalam perjanjian jual beli tanah yang disusun di hadapan badan yang berwenang, prinsip kebebasan berkontrak umumnya diterapkan, di mana semua pihak yang terlibat memiliki hak untuk mengungkapkan maksud serta tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah kerap ditemui dalam kehidupan sehari-hari, baik di antara masyarakat umum maupun di kalangan notaris. Dokumen ini merupakan langkah awal sebelum pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang perlu dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan regulasi dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai

Pendaftaran Tanah, jual beli tanah diwajibkan untuk dilakukan melalui akta yang disusun oleh dan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (Harsono, 1990)

Dengan kata lain, sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, dapat disimpulkan bahwa untuk melakukan transfer hak atas tanah, dibutuhkan dokumen resmi yang disusun oleh seorang pejabat yang dikenal sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh pemerintah. Oleh sebab itu, pengalihan hak tanah tidak boleh dilakukan sembarangan tanpa mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan dari pengaturan ini adalah untuk menjamin kepastian dan keteraturan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Dengan demikian, transaksi jual beli hanya dapat dilaksanakan atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah yang sah, yang menunjukkan bahwa tanah tersebut telah disetujui atau dibuktikan melalui dokumen kepemilikan yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional. Maka dari itu, bisa disimpulkan bahwa penjual adalah pihak yang berhak dan sah secara hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli.

Dalam praktik jual beli tanah di masyarakat, terdapat berbagai macam peristiwa, salah satunya adalah jual beli tanah dengan cara mencicil atau mengangsur. Hal ini sering menyebabkan sengketa karena pembayaran yang belum lunas. Jika pembayaran belum selesai, masalah dapat timbul di kemudian hari jika pembeli gagal melunasi atau tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Sebagai contoh, ada pembeli yang belum melunasi tanah yang dibelinya, namun sudah menjualnya lagi kepada pihak lain. Fenomena serupa juga terjadi pada pengembangan properti, di mana tanah yang belum dilunasi Pembayaran telah dibagi dan dijual kembali kepada pelanggan atau pihak lain. Selain itu, ada juga yang memilih untuk melaksanakan transaksi lahan berdasarkan adat setempat, di mana peralihan hak atas lahan terjadi secara terbuka dan tunai. Terbuka dalam konteks ini berarti bahwa pemindahan hak harus dilakukan di hadapan pemimpin adat, yang bertugas untuk memastikan keabsahan serta ketertiban prosedur tersebut agar diketahui oleh publik secara luas. Di sisi lain, tunai berarti bahwa pembayaran lahan dilaksanakan secara langsung pada saat bersamaan dengan peralihan haknya. Jika pembayaran hanya dilakukan sebagian dan sisanya belum dilunasi, maka walaupun dianggap tunai, jika pembeli tidak menyelesaikan sisa pembayaran, penjual tidak dapat menganggap transaksi tersebut sebagai penjualan lahan, tetapi sebagai pinjaman. (Sukanto, 2018)

Hal ini berkaitan dengan pengertian Das Sein dan Das Sollen dimana Das Sein adalah kenyataan yang telah terjadi sedangkan Das Sollen adalah Kaidah dan Norma serta kenyataan yang akan terjadi. Dengan kata lain das sein merupakan hasil dari das sollen itu sendiri. Konsep ini juga berkaitan dengan fakta yang mempunyai hubungan sebab akibat. Das sollen berkaitan dengan kehidupan manusia yang bebas dan bertanggung jawab, sedangkan das sein merupakan hasil hukum empiris. sedangkan das sollen merupakan hukum normatif. Misalnya dalam praktek jual beli tanah yang telah dijelaskan di atas, praktek adat jual beli tanah merupakan contoh penerapan das sein, sedangkan jual beli tanah secara angsuran merupakan contoh penerapan das sollen.

Tidak seperti transaksi lahan yang dilakukan oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam praktiknya, ketika pembeli tidak mampu melunasi sisa pembayaran kepada penjual, notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan dapat melanjutkan proses perubahan nama pada sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik yang dimiliki oleh penjual tetap berada di bawah pengawasan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT), menunggu hingga pembeli menyelesaikan pelunasan kepada penjual. Setelah pembeli melakukan pembayaran penuh kepada penjual, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk dapat melanjutkan proses perubahan nama akta kepada pembeli. (soetomo, 2019) adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana peran Notaris dalam mengelola Pembuatan akta transaksi jual beli dan Kendala apa yang dihadapi Notaris dalam penyusunan akta jual beli Tanah.

Metode

Dalam Penelitian ini kami menggunakan Jenis Penelitian Hukum Empiris. Alasan kami mengambil jenis penelitian ini, karena penelitian hukum secara empiris adalah penelitian yang cara pendekatan langsung dan terstruktur. Kami telah mengumpulkan data dari berbagai sumber, baik dari database publikasi seperti buku, jurnal, website dan materi online lainnya. Di samping itu kami juga telah mengumpulkan data lapangan dengan melakukan wawancara secara langsung dengan narasumber yang berkaitan erat dengan objek penelitian kami. Setelah melakukan pengumpulan data kami melakukan penyusunan data dengan seksama hingga data yang tersusun terasa valid. Kami benar – benar menggunakan data primer dan juga data sekunder. (Review et al., 2021)

Hasil Dan Pembahasan

a) Peran Notaris Dalam Menangani Pembuatan Akta Jual Beli

Peran Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sangat penting dalam pembuatan akta jual beli tanah. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Dalam regulasi Jabatan Notaris, telah diuraikan mengenai tanggung jawab serta kekuasaan yang dimiliki oleh Notaris, yang mencakup aspek-aspek berikut:

1. Mengautentikasi tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal dokumen yang disusun secara manual dengan mencatatnya dalam buku tertentu (legalisasi);
2. Mencatat dokumen yang dibuat secara manual dengan mencatatkannya dalam buku khusus (waarmerking);
3. Membuat salinan dokumen manual berupa duplikat yang mencakup penjelasan yang sama seperti yang tertulis dalam surat terkait (copy collationee);
4. Melaksanakan proses verifikasi kesesuaian fotokopi terhadap dokumen asli (legalisir);
5. Memberikan nasehat hukum mengenai pembuatan akta;
6. Menyusun akta yang berkaitan dengan properti tanah;
7. Menyusun akta risalah pelelangan (bagi Notaris yang juga berfungsi sebagai Pejabat Lelang Kelas II).

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 15 UU no. 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris Bahwa kewenangan Notaris meliputi Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan Hasil wawancara dengan ibu Veraninsih Abd Hamid, SH.,M.Kn selaku Notaris pada kantor Notaris Veraninsih Abd Hamid, SH.,M.Kn pada hari selasa tanggal

01 oktober 2024 pukul 10.30 wita, bahwa Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan Pengikatan perjanjian jual beli sebagai penjamin kepastian hukum, pemberi penjelasan hukum, sebagai fasilitator dan mediator dalam penyelesaian sengketa. Meskipun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris sama-sama pejabat publik yang berwenang membuat akta, lingkup kewenangan mereka berbeda. Notaris memiliki kewenangan lebih luas untuk membuat berbagai akta, sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus membuat akta terkait pertanahan. Adapun tugas notaris dalam menangani proses jual beli tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Pemeriksaan Dokumen (memeriksa kelengkapan dokumen seperti sertifikat tanah, identitas para pihak, dan dokumen pendukung lainnya, dan Memeriksa keaslian dokumen tersebut)
- 2) Pembuatan Akta (Membuat dan memastikan semua informasi yang di cantumkan benar dan akurat sesuai hukum yang berlaku)
- 3) Saksi resmi
- 4) Pendaftaran akta (membantu mendaftarkan akta juak beli tanah ke kantor pertanahan)
- 5) Penyimpanan dokumen

Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh Undang-undang ditunjuk dan diberi wewenang dalam pembuatan akta, memiliki peranan dan tanggungjawab sebagai berikut:(Sulistyo, 2019)

1. Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam memberikan pelayanan harus professional, dalam arti bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri berarti Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional. Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam memberikan pelayanannya selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan keyakinannya, bukan sekedar hobi belaka. Bertanggung jawab kepada masyarakat berarti bersedia memberikan pelayanan yang terbaik berdasarkan profesinya, tanpa membedakan, baik pelayanan jasa berbayar maupun secara Cuma-Cuma berdasarkan prosedur berlaku. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata hanya bertujuan untuk mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada masyarakat. Bertanggungjawab berarti pula berani menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanan yang diberikan. Segala profesi yang berkaitan dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa seorang Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan pribadi.
2. Pada dasarnya, tanggungjawab Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) secara hukum dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seorang Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam menjalankan tugas profesinya melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan sesudah membuat akta. Mengenai kewajiban Notaris/PPAT PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diatur dalam peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMNA/Ka-BPN nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, PMNA Ka-BPN nomor 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24

tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan selanjutnya berkaitan dengan etika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik di dalam ataupun diluar jabatannya diatur oleh suatu organisasi profesi yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai peraturan pelaksanaan ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP nomor 37 tahun 1998 dan PMNA/Ka-BPN no. 4 tahun 1999.

Peranan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat secara garis besar adalah

- a. Memberikan informasi atau mengedukasi masyarakat berkaitan dengan transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat;
- b. Memastikan bahwa semua dokumen telah lengkap dari pihak penjual dan pihak pembeli;
- c. Proses pengecekan keabsahan sertifikat di Badan Pertanahan Negara (BPN);
- d. Pembuatan akta jual beli;

Padahal, terdapat banyak kerugian yang dapat diterima masyarakat jika mereka tidak melakukan proses balik nama sertifikat jual beli tanah ketika melakukan suatu transaksi jual beli. Kerugian tersebut yaitu pembeli menguasai kondisi fisik tanah dan dokumen tanah tetapi legalitas dokumen masih atas nama penjual sehingga apabila si pembeli akan menjual tanah tersebut harus melibatkan pihak penjual yang namanya masih tertera di sertifikat tersebut dan juga pihak pembeli tidak dapat menjaminkan sertifikat tersebut kepada pihak bank apabila pembeli membutuhkan dana pinjaman ke bank karena sertifikat tersebut masih atas nama penjual.

Peranan awal Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebelum dilakukan jual beli akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli yaitu dengan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli. Dokumen-dokumen yang harus disiapkan oleh pihak penjual adalah asli sertifikat, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami-istri (jika penjual telah menikah), asli Surat Persetujuan Suami atau Istri, fotokopi Surat Nikah (jika penjual telah menikah), fotokopi Kartu Keluarga (KK), asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi 5 (lima) tahun terakhir, fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Persyaratan berupa Sertifikat asli dan Surat Tanda Penerimaan Setoran Pajak Bumi yang sah sangat penting untuk menjamin keselarasan data teknis dan peraturan hukum yang berhubungan dengan luas tanah yang dicantumkan dalam sertifikat untuk penghitungan Pajak Bumi. Notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pun melakukan verifikasi sertifikat asli di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak terlibat dalam perselisihan hukum, tidak digunakan sebagai jaminan, atau tidak sedang dalam tahap penyitaan oleh otoritas serta telah sesuai dengan data teknis dan hukum yang tertera di sertifikat dan daftar tanah di kantor pertanahan.

Berkaitan dengan Persetujuan Suami atau Istri, hal ini perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli, yaitu adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Pada suatu pernikahan, akan terjadi pencampuran harta bersama kekayaan yang dimiliki oleh masing-masing suami dan istri, begitu pula dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam pernikahan, penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus dalam hal ini suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani akta jual beli. Jika suami atau istri penjual telah meninggal, maka hal tersebut harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian yang diterbitkan

oleh kantor Kelurahan atau Rumah Sakit untuk dibuatkan Akta Kematian di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Disdukcapil

Ketika seorang istri atau suami meninggal dunia, anak-anak hasil pernikahan tersebut diakui sebagai penerus sah dari harta yang akan dialihkan. Anak-anak ini juga diwajibkan memberikan persetujuan mereka dalam Akta Jual Beli sebagai pengganti persetujuan dari pasangan yang telah meninggal. Di sisi lain, dokumen yang perlu disiapkan oleh pihak pembeli mencakup fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli, fotokopi Surat Nikah jika pembeli sudah berkeluarga, fotokopi Kartu Keluarga (KK), serta fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

b) Akibat Hukum Yang ditimbulkan Jika terjadi Sengketa pada perjanjian Jual Beli

Pemegang atau pelaksana hak serta kewajiban merupakan entitas hukum yang, berdasarkan ketentuan, memiliki wewenang untuk bertindak. Adanya suatu hubungan hukum memerlukan implementasi dari tindakan hukum yang "mengaktifkan" wewenang tersebut. Wewenang ini harus berlandaskan pada hukum, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh hukum, serta memberikan efek (konsekuensi hukum) terhadap entitas hukum tertentu. Setiap tindakan yang dilakukan tanpa kekuasaan (*onbevoegdheid*) menurut hukum dianggap tidak pernah ada (*extunc*).

Konsep hukum yang berhubungan dengan kuasa yang perlu diperhatikan mencakup, konsep penyalahgunaan kuasa (*detournement de pouvoir*) merupakan sebuah aksi yang dilakukan oleh seorang aparat dengan memanfaatkan kuasa yang dimiliki untuk maksud atau tujuan yang berbeda dari tujuan semula pemberian kuasa tersebut. Penyalahgunaan kuasa sangat berkaitan dengan tindakan kriminal yang dilakukan oleh seorang aparat.

Notaris memiliki kekuasaan untuk merancang dokumen perikatan jual beli yang sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang mengatur perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris, sebelum seluruh syarat yang dibutuhkan untuk pembuatan akta jual beli terpenuhi oleh pihak-pihak terkait seperti yang dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dalam rangka transaksi jual beli, Notaris diberi wewenang untuk membuat akta perikatan jual beli agar pihak-pihak dapat saling terikat satu sama lain (sebelum Akta Jual Beli disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) sebagai prasyarat untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah atau bangunan, agar pihak-pihak tersebut bisa menyusun akta tersebut meskipun ada beberapa syarat yang belum dipenuhi. Contohnya, pembayaran yang belum dilakukan atau dilakukan secara cicilan, atau proses pemecahan sertifikat, pajak yang belum terbayar, atau kondisi khusus lainnya yang tidak melanggar ketentuan hukum.

Isi Undang-Undang mencerminkan aspirasi semua pihak dan akan dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun Notaris tidak diharuskan untuk selalu memenuhi keinginan atau harapan dari pihak-pihak yang hadir apabila hal tersebut bertentangan dengan hukum, norma-norma agama, etika, sosial, serta ketertiban masyarakat. Ketentuan ini telah diatur dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Tindakan hukum muncul dari akta notaris, yang menunjukkan bahwa keberadaan akta notaris adalah persyaratan fundamental untuk terwujudnya suatu tindakan hukum dari individu yang bersangkutan. Tanpa akta notaris, tindakan tersebut tidak akan terlaksana. Dalam Pasal 617 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan,

“Setiap akta terkait dengan penjualan, hibah, pembagian, pembebanan, atau pemindahan hak atas tanah tidak dapat diabaikan dan harus dibuat dalam bentuk autentik untuk mencegah pembatalan.” Sebagaimana diungkapkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 275/K/PDT/2004, tanggal 29 Agustus 2005, dijelaskan bahwa apabila ada keadaan dalam suatu transaksi yang pada awalnya tidak dimaksudkan untuk jual beli, tetapi terjadi karena utang-piutang yang kemudian diikuti dengan akta jual beli sebagai bukti pembayaran, maka hal ini dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan yang menjadi dasar untuk membatalkan transaksi tersebut.

Untuk membuat Akta di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), syarat yang harus dipenuhi oleh masyarakat adalah syarat formal diantaranya adalah identitas para pihak, objek jual beli berdasarkan dokumen, tentang bukti-bukti keadaan tanah yaitu pembayaran pajak, tentang apakah tanah tersebut mempunyai hak tanggungan atau tidak, tanah tersebut tidak dalam sengketa. Untuk jual beli tanah (seluruhnya) tidak mengalami banyak kendala hanya dari para pihaklah yang mempunyai kendala-kendala dengan datadata akta syarat yang diajukan ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak lengkap, sedangkan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki kendala apabila sudah terpenuhi syarat formal maka sudah bisa dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dengan aturan baru pecah sempurna yaitu pembelian tanah cuma separo dan tidak seluruh bidang tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah dalam transaksi tersebut mengalami beberapa kendala yaitu belum, adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas tentang transaksi pecah sempurna. Untuk mengatasi kendala tersebut maka dalam jual beli tanah dengan aturan pecah sempurna maka dibuat perjanjian jual beli sesuai dengan tanggal akad dan nomer pada surat perjanjian tersebut. Hal ini untuk mengatasi bila dalam waktu 5 bulan (pada saat mengurus surat-surat tanah/ akta jual beli tanahnya) pihak penjual meninggal dunia atau mengalami sesuatu dan tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah maka perjanjian tersebut dapat digunakan dasar sebagai bukti yang kuat.

Dalam pecah sempurna upaya untuk mengatasi kendala-kendalanya adalah dengan dibuatnya perjanjian akta jual beli tanah tersebut dan sekaligus memberi nomor pada perjanjian tersebut guna pembuktian di Pengadilan bila terjadi sengketa dikemudian hari serta memberikan pengamanan bagi pihak pembeli dalam hal peralihan hak atas tanah.

Munculnya kendala-kendala dalam pembuatan akta jual beli tanah bila memang kendala dimunculkan oleh para pihak misalnya terkait kendala administrasi, mengenai biaya yang Relatif mahal atau adanya berkas-berkas yang tidak dapat dipenuhi, namun bila para pihak tidak mempermasalahkan tentang prosedur yang ada sesuai undang-undang maka kendala tersebut tidak akan muncul.

Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris Veraninsih Abd Hamid bahwa Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam penyusunan akta jual beli tanah yaitu:

1. Kurangnya berkas
2. perbedaan keaslian berkas klien dan berkas yang di pegang oleh kantor pertanahan
3. sertifikat ganda

4. ketidaksiapan klien terhadap besarnya pajak yang timbul dari jual beli tanah (sesuai zona akta tersebut)

Apabila ditemukan klien dengan kendala sertifikat ganda, maka pihak notaris akan mengecek berkas yang ada di kantor pertanahan untuk disesuaikan dengan berkas yang dipegang oleh client dan lembaga yang otoritasnya bisa mengubah atau balik nama suatu sertifikat yang berbeda itu dan perbuatan hukum terhadap tanah itu ialah badan pertanahan. Kemudian untuk kendala ketidaksiapan client terhadap pajak itu pada dasarnya notaris itu adalah pihak yang independen yakni tidak memaksakan arahan dari notaris kepada client jadi notaris membiarkan kedua belah pihak untuk mencari kesepakatan lalu jika sudah ada kesepakatan notaris bisa memprosesnya. (wawancara dengan Notaris veraninsih abd hamid, 01 oktober 2024)

Simpulan Dan Saran

a) Simpulan

Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh Undang-undang ditunjuk dan diberi wewenang dalam pembuatan akta, memiliki peranan dan tanggungjawab diantaranya adalah memeriksa dokumen baik dari segi kelengkapan dokumen, keaslian dokumen, identitas para pihak, dan dokumen pendukung lainnya. Memiliki wewenang dalam pembuatan akta jual beli tanah, mendampingi proses jual beli, dan mendaftarkan akta jual beli tanah ke kantor pertanahan, ataupun balik nama sertifikat, serta dapat berperan sebagai tempat penyimpanan dokumen, dan apabila Notaris melakukan Tindakan yang melawan hukum maka dapat diproses secara hukum berdasarkan undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dalam Pasal 84 dan Pasal 85.

Adapun yang menjadi kendala yang dihadapi Notaris dilapangan saat proses jual beli tanah yakni kurangnya Dokumen yang diperlukan, adanya perbedaan keaslian berkas klien dan berkas yang di pegang oleh kantor pertanahan, terdapatnya sertifikat Ganda, dan ketidaksiapan klien terhadap besaran pajak yang timbul dari jual beli tanah sesuai dengan zona akta tersebut. untuk kendala sertifikat ganda, maka pihak notaris akan mengecek berkas yang ada di kantor pertanahan untuk disesuaikan dengan berkas yang dipegang oleh client dan lembaga yang otoritasnya bisa mengubah atau balik nama suatu sertifikat yang berbeda itu dan perbuatan hukum terhadap tanah itu ialah badan pertanahan. Kemudian untuk kendala ketidaksiapan client terhadap pajak itu pada dasarnya notaris itu adalah pihak yang independen yakni tidak memaksakan arahan dari notaris kepada client jadi notaris membiarkan kedua belah pihak untuk mencari kesepakatan lalu jika sudah ada kesepakatan notaris bisa memprosesnya.

b) Saran

Sebaiknya perlu adanya kehati-hatian terhadap Seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menerbitkan Akta jual beli Tanah, atau dalam balik Nama Sertifikat untuk menghindari adanya kasus seperti diatas, Dimana telah diterbitkan surat keterangan kematian terhadap seseorang namun ternyata yang bersangkutan masih Hidup. Diharapkan ke depan bisa lebih memperhatikan data Formil juga dan tidak hanya data materil saja, serta perlu adanya pengembangan digital khususnya pada pemeriksaan berkas dikantor notaris untuk mendeteksi adanya

sertifikat ganda, juga perlunya pelatihan tambahan terkait pajak tanah.

Sebaiknya setiap orang sebelum mengajukan permohonan pendampingan di kantor notaris telah siap dengan data-data yang dibutuhkan, serta siap dengan segala akibat setelah proses itu selesai, diantaranya terkait besarnya biaya pajak yang ditimbulkan dari proses jual beli tersebut. Kemudian saran untuk pemerintah atau asosiasi profesi diharapkan dapat membuat regulasi terbaru terkait system pencegahan sertifikat ganda.

Daftar Pustaka

- Review, L., Desa, D., Pandemi, U., & Moonti, R. M. (2021). *Gorontalo*. 2(2), 317–330.
- Sulistyo, R. (2019). Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *Holistic Nursing and Health Science*, 2(1), 31–38.
<https://doi.org/10.14710/hnhs.2.1.2019.31-38>
- Adjie, H. (2018). Hukum Notaris di Indonesia. *Jurnal Hukum Respublica*, 16(2), 201–218.
<https://doi.org/10.31849/respublica.v16i2.1436>
- Budiono, H. (2016). *Kumpulan Karya Hukum dalam kenotariatan*. 1–23.
- Budiyono, H. (2012). Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Perjanjian dan Implementasinya dalam Sektor Kenotariatan. *Rechts Vinding, Media Pembinaan Hukum Nasional*, 1(1), 375–395.
- Harsono, B. (1990). Aspek Yuridis Penyediaan Tanah. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 20(2), 155. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol20.no2.888>
- Kanter, E. . (n.d.). *Etika Profesi Hukum*. 13–35.
- Luthans. (2007). Kewenangan Notaris. *Journal of Management*, 33(3), 321–349.
<https://doi.org/10.1177/0149206307300814>
- Mardani, & Halus. (2017). Etika Profesi Hukum. *Jurnal S. Pertanian*, 1(3), 203–204.
- Melinda. (2019). Notaris Hukum Indonesia. *Sustainability (Switzerland)*, 11(1), 1–14.
http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI
- Muhammad, A. Q. (2017). Hukum dan penelitian hukum. *International Journal of Analytical Chemistry*, 2017. <https://doi.org/10.1155/2017/3475738>
- Ningsih, P. R. (2019). Pengaruh Kesadaran wajib Pajak dan sanksipajak terhadap kepatuhan wajib pajak orang pribadi pada kantor pelayan pajak pertama Kediri. *Jurnal Ilmiah Edutic*, 5(2), 115–123.
<https://journal.trunojoyo.ac.id/edutic/article/viewFile/5355/3634>
- Nurmayani. (2024). Hukum Administrasi Wilayah. *Jurnal Akuntan Publik*, 2(2), 128–145.
<https://doi.org/10.59581/jap-widyakarya.v2i2.3617>
- Pandoman, A. (2019). keterkaitan hukum Notaris dan hukum perdata. *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat*, 4(2), 117–132.
<https://doi.org/10.47200/jnajpm.v4i2.559>
- Putri, E. (1945). *peran PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Dalam peralihan hak atas tanah*. 105(3), 129–133.
<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:BDsuQOHoCi4J:https://media.neliti.com/media/publications/9138-ID-perlindungan-hukum-terhadap-anak-dari-konten-berbahaya-dalam-media-cetak-dan-ele.pdf+&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id>
- Salim, H. S. (2020). Metode pembuatan Dokumen satu ide Teoritis. *Aquaculture*, 523. <https://doi.org/10.1016/j.aquaculture.2020.735192>
- Salma, P., & Adjie, H. (2023). Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah. *Jurnal Pendidikan Dan Konseling*, 5(1), 4093–4096.
- Sasongko, W. (2012). Fundamental Principles of Legal Science. *Jurnal Media Hukum*, 19(1), 15–41.
- Soekanto, S. (1976). penelitian hukum normative. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 6(6), 429. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol6.no6.716>

- soetomo. (2019). pedoman jual beli tanah. *Pelayanan Kesehatan*, 2016(2014), 1–6. http://library.oum.edu.my/repository/725/2/Chapter_1.pdf
- Sukanto, S. (2018). hukum adat di indonesia. *Jurnal Al-Maqasid*, 4(2), 1–14. [file:///C:/Users/HP/Downloads/Hukum adat 2.pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/Hukum%20adat%202.pdf)
- Sulistyo, R. (2019). Peranan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *Holistic Nursing and Health Science*, 2(1), 31–38. <https://doi.org/10.14710/hnhs.2.1.2019.31-38>
- Yayuk, S., & Sugiyono, S. (2019). Pengaruh kepemimpinan kepala sekolah dan biaya pendidikan terhadap kualitas proses belajar mengajar dan dampaknya dengan kompetensi lulusan SMK di Kabupaten Gunungkidul. *Jurnal Akuntabilitas Manajemen Pendidikan*, 7(1), 84–96. <https://doi.org/10.21831/amp.v7i1.23758>
- Zuniananta, L. E. (2021). Penggunaan Media Sosial sebagai Media Komunikasi Informasi Di Perpustakaan. *Jurnal Ilmu Perpustakaan*, 10(4), 37–42.