



TINDAKAN NOTARIS-PPAT DALAM MENANGANI PERJANJIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BERPOTENSI KONFLIK

Sang Ayu Made Ary Kusumawardhani

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra

E-mail : arykusumawardhani21@gmail.com

Info Artikel

Masuk: 1 Juni 2022

Diterima: 12 Juli 2022

Terbit: 1 Agustus 2022

Keywords:

Agreement, Transfer of Land Rights, Conflict

Abstract

The making of a deed of sale and purchase of land by a Notary / Land Deed Making Officer (PPAT) is not in accordance with the procedures for making a Land Deed Deed (PPAT). This is caused by the existence of situations and conditions in the sale and purchase which causes the discrepancy seems to be done so that the transaction or process of buying and selling land can take place. In accordance with the above background, the authors are interested in conducting further research with the little Notary-PPAT Action in Handling Land Rights Transfer Agreements that Have The Potential to Conflict : 1. The formulation of the problem is what are the factors that cause an agreement to transfer land rights to potential conflict. 2. What are the forms of action of a notary-PPAT in dealing with land rights transfer agreements that have the potential for conflict. This type of research is empirical legal research, namely research based on facts in the field and collected by processing certain data. The problem approach used is empirical-juridical, namely by examining the reality in the form of the case of the transfer of land rights agreement and then linking it with juridical facts which then tries to find solutions to the gaps. The conclusion of this study is the factors causing the occurrence of potentially conflicting agreements include: 1) There is a situation that requires the Land Deed Maker Official (PPAT) to make a deed of sale and purchase that is not in accordance with the

procedures for making a PPAT deed, which is needed in order to save a sale and purchase transaction; 2) There is a very high mutual trust between fellow Land Deed Making Officials (PPAT) and between the parties and the PPAT; 3) The time and busyness factor of the parties; 4) Reasons for time efficiency for the parties due to the making of the deed of sale and purchase; 5) The factor of the value of the sale and purchase transaction; 6) Relationship and friendship factors; 7) Factors caused by a request from the parties. The forms of action of the Notary-PPAT in dealing with land rights transfer agreements that have the potential to conflict are a process in the context of motivational orientation and value orientation. On the principle of motivational orientation which refers to individual desires (Notary-PPAT) which acts to increase satisfaction and reduce losses, four basic considerations are found as follows: 1) Basic considerations of success; 2) Value considerations; 3) The basis for consideration of experience; 4) Rare opportunity considerations.

Kata kunci:

Perjanjian, Peralihan Hak Atas Tanah, Konflik.

Corresponding Author:

Sang Ayu Made Ary
Kusumawardhani, e-mail :
arykusumawardhani21@gmail.com

Abstrak

Pembuatan akta jual beli tanah oleh Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) banyak yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini disebabkan oleh adanya situasi-situasi dan kondisi-kondisi dalam jual beli yang menyebabkan ketidaksesuaian tersebut sepertinya harus dilakukan agar transaksi atau proses jual beli tanah bisa dilangsungkan. Sesuai dengan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut dengan judul Tindakan Notaris-PPAT dalam Menganani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik. Adapun rumusan masalahnya adalah : 1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan suatu perjanjian peralihan hak atas tanah berpotensi konflik. 2. Bagaimanakah bentuk-bentuk tindakan Notaris-PPAT dalam menangani perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian berdasarkan kenyataan-kenyataan di lapangan dan dikumpulkan dengan pengolahan data tertentu. Pendekatan masalah yang digunakan adalah bersifat yuridis empiris,

yaitu dengan cara meneliti kenyataan berupa perkara perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut kemudian mengaitkan dengan fakta-fakta yuridis yang selanjutnya berusaha menemukan pemecahan atas kesenjangan-kesenjangan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah faktor-faktor penyebab terjadinya perjanjian berpotensi konflik antara lain: 1) Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli; 2) Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT; 3) Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak; 4) Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak karena pembuatan akta jual beli; 5) Faktor besarnya nilai transaksi jual beli; 6) Faktor relasi dan pertemanan; 7) Faktor yang disebabkan oleh adanya permintaan dari para pihak. Bentuk-bentuk tindakan Notaris-PPAT dalam menangani perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik merupakan sebuah proses dalam konteks orientasi motivasional dan orientasi nilai. Pada asas orientasi motivasional yang menunjuk pada keinginan individu (Notaris-PPAT) yang bertindak untuk memperbesar kepuasan dan mengurangi kerugian, ditemukan empat dasar pertimbangan sebagai berikut: 1) Dasar pertimbangan sukses; 2) Dasar pertimbangan nilai; 3) Dasar pertimbangan pengalaman; 4) Dasar pertimbangan kesempatan langka.

@Copyright 2022.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencarian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat bagi kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak bisa di pisahkan karena manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah (M.P Sihan, 2003:1).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengaturan

pendaftaran tanah dilaksanakan oleh peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan teratur.

Seseorang atau badan hukum yang ingin membuktikan sebagai empunya suatu bidang tanah maka perlu alat bukti, dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, apabila suatu bidang tanah belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya maka atas bidang tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat.

Akta dibawah tangan merupakan akta yang ditandatangani dibawah tangan, seperti surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum, demikian bunyi Pasal 1874 KUHPerdara. Jadi, akta dibawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak-pihak sendiri dan tidak dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta yang oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum (Sang Ayu Made Ary Kusuma Wardhani, 2020:45-55)

Setiap bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia seharusnya telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar data tanah dapat tersedia secara lengkap dan menyeluruh sehingga hal itu akan bermanfaat bagi semua pihak baik instansi pemerintah sendiri maupun perorangan atau swasta, terutama bagi pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau akan meletakkan hubungan hukum atas suatu bidang tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah telah melaksanakan pendaftaran tanah pada Tahun 1961 yaitu sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang pendaftaran tanah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Salah satu alasan penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa ketentuan hukum yang di jadikan dasar pelaksanaan pendaftaran tanah dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah.

Jual beli tanah dimulai dengan proses negosiasi harga tanah dan sebagainya. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian, dengan kata lain apabila telah diperjanjikan suatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan obyek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.

Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara *civil liability* (pertanggung jawaban perdata). Kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali, selain itu dapat dilakukan dengan perlindungan hukum secara *criminal liability* (pertanggung jawaban pidana). Pertanggung jawaban pidana ini dapat dilakukan dengan menerapkan (*penal*) hukuman dan *non-penal* (tidak dengan hukuman) misalnya dengan menerapkan

Pasal 14 c Kitab Undang-Undang Pidana (KUHP), yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah (Bernhard Limbong, 2015:14).

Adanya peralihan hak atas tanah antara pemilik tanah dan pembeli harus membuat akta jual beli tanah, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang baru. Setelah akta jual beli diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka berkas akta jual beli tersebut diserahkan ke kantor pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk keperluan balik nama dalam sertifikat kepada pemilik baru dan ketentuannya selama 7 hari semenjak akta tersebut di tanda tangani. Adanya sertifikat ini si pemilik tanah telah mendapatkan perlindungan atas tanahnya secara hukum, dan kedudukan pemegang hak atas tanah. Kekuatan hukum yang dimiliki oleh sertifikat sangatlah kuat dan hakim berkewajiban mempertimbangkan sertifikat sebagai alat bukti yang sah disamping alat bukti yang lain (Lalu Burhani Hari, 2005:73).

Terjadinya sengketa terhadap sertifikat dan akta jual beli masih bisa dibatalkan sebagai alat bukti penguasaan atau kepemilikan tanah sejauh alat bukti yang diajukan masih diakui kebenarannya. Alat bukti surat kepemilikan tanah bisa dibuktikan melalui alat bukti surat yang lebih terdahulu diterbitkan sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu berupa girik, surat izin garap yang di keluarkan oleh aparat setempat yang berwenang, dan alat bukti berupa sertifikat hak atas tanah (Bachtiar Effendie, 1993:25)

PERUMUSAN MASALAH

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan suatu perjanjian peralihan hak atas tanah berpotensi konflik?
2. Bagaimanakah bentuk-bentuk tindakan Notaris-PPAT dalam menangani perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian berdasarkan kenyataan-kenyataan di lapangan dan dikumpulkan dengan pengolahan data tertentu. Sifat penelitian ini adalah eksploratif adalah jenis penelitian yang memiliki tujuan untuk melakukan eksploratif atau memperdalam pengetahuan ataupun mencari ide-ide baru mengenai suatu hal tertentu, guna merumuskan permasalahan dengan secara lebih terperinci atau mengembangkan hipotesis dan bukanlah untuk menguji hipotesis. Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi dan *interview* dari informan yang dijadikan responden. Selain itu pengumpulan data sekunder juga dilakukan secara studi pustaka, yaitu untuk memperoleh informasi dengan jalan mencari, membaca dan mencatat secara sistematis fenomena-fenomena yang dibaca dari sumber tertentu. Data yang sudah terkumpul selanjutnya dilakukan pengolahan dengan cara kuantitatif dan kualitatif serta

dianalisis dengan menggunakan cara deskriptif analitis untuk mendapatkan bahwa hukum yang benar dan akurat, sesuai dengan karakter yang ditentukan dalam bahan hukum normatif dengan menggunakan sistem kerja deduktif dalam bentuk skripsi. Yang dimaksud dengan deduktif adalah menilai dengan mengemukakan konsep-konsep umum yang rasional kemudian barulah ditarik suatu kesimpulan (Bambang Sunggono, 2001:129).

PEMBAHASAN

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah perpanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebaigian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas (Dody Radjasa Waluyo,2001:63).

Menurut Herlien Budiono, dalam lalu lintas hubungan-hubungan hukum privat, Notaris-PPAT menikmati kewenangan eksklusif untuk membuat akta-akta otentik. Terhadap akta otentik tersebut diberikan kekuatan bukti yang kuat dalam perkara-perkara perdata, sehingga Notaris-PPAT yang berwenang membuat akta-akta otentik menempati kedudukan sangat penting dalam kehidupan hukum. Dalam banyak hal Notaris berkedudukan sebagai penasehat terpercaya dari orang-orang yang memerlukan bantuan hukum, dan bagi klien dapat berperan sebagai penunjuk arah (Herlien Budiono, 2006:257).

Wewenang utama Notaris-PPAT adalah membuat akta otentik, tapi tidak semua pembuatan akta otentik menjadi wewenang Notaris-PPAT. Akta yang dibuat oleh pejabat lain, bukan merupakan wewenang Notaris, seperti akta kelahiran, pernikahan, dan perceraian dibuat oleh pejabat selain Notaris.

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah-wasiat (K. Wanjik Saleh, 2000:61).

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga (Abdulkadir, Muhammad, 2010:243).

Istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum. Sebagaimana diketahui bahwa hak itu adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Suatu hak itu mengharuskan kepada orang yang terkena hak itu untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu. Peralihan hak sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak atau tidak bergerak.

Perbuatan yang mengakibatkan dialihkan hak atau barang atau benda tersebut antara lain dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Dalam hal ini yang termasuk "peralihan hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tetapi dapat juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian

dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan tanah” (Ali Ahmad Chomzah, 2002:15).

Dalam melaksanakan tugas peralihan hak atas tanah, selama dalam suatu wilayah kecamatan belum diangkat seorang PPAT, maka Kepala Kecamatan atau yang setingkat karena jabatannya (*ex officio*) dapat menjadi PPAT sementara di wilayah kecamatan itu. Ketentuan ini berlaku pula dalam hal PPAT yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan. Jika untuk kecamatan tersebut telah diangkat PPAT, maka camat tersebut tetap menjadi PPAT sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan, sedangkan kepala kecamatan yang berikutnya dengan sendirinya bukan lagi sebagai PPAT.

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi, cara ini tergantung dari kemauan para pihak. Kesulitan akan muncul manakala pihak pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ke tempat lain sehingga pengulangan perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan.

Segala peralihan hak atas tanah Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat menolak apabila pemohon mendaftarkan peralihan haknya tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997. Hal semacam ini sangat diperlukan yaitu untuk menghindari/mencegah agar bagi orang yang bukan berhak tidak dapat mengalihkan hak atas tanah, sehingga masalah-masalah yang menyangkut tentang tanah dapat dikurangi.

Terdapat berbagai macam faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga menjadi tidak sesuai atau menyimpang dari tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut sebenarnya juga sadar dan mengetahui bahwa terdapat konsekuensi yang serius terhadap apa yang mereka lakukan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi mereka tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena ada keyakinan bahwa seandainya mereka tidak menerima atau tidak mau untuk melakukan perbuatan seperti itu mereka akan kehilangan klien, karena klien mereka akan berpindah dan mempergunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lain.

Faktor-faktor yang menyebabkan hal-hal tersebut di atas antara lain adalah:

1. Adanya suatu situasi yang mengharuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli. Pembuatan akta jual beli seperti ini kelihatan dalam konstruksi transaksi jual
2. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi di antara sesama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan antara para pihak dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), semacam “*esprit de corps*”, sehingga mereka percaya bahwa di antara sesama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan saling melindungi

dan tidak akan membuka rahasia yang ada di antara mereka dan di antara mereka juga terdapat saling pengertian serta saling memahami.

3. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. Keadaan seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal mana penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak di hadapan para pihak dan tidak secara bersamaan. Akta jual beli ditandatangani lebih dulu oleh salah satu pihak dan setelah itu baru salah satu pihak yang lain menandatangani akta jual beli.
4. Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak karena pembuatan akta jual beli kadangkala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnya di kantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan. Hal seperti ini terlihat dari konstruksi jual beli dimana akta jual beli ditandatangani lebih dulu walaupun pemeriksaan atau pengecekan sertifikat belum selesai dilakukan.
5. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak. Tidak dapat dipungkiri bahwa kesempatan untuk mendapatkan transaksi dalam jumlah besar jarang terjadi, sehingga kalau ada kesempatan sedapat mungkin Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan berusaha untuk mendapatkannya.
6. Faktor relasi dan pertemanan juga dapat menjadi alasan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
7. Faktor yang disebabkan oleh adanya permintaan dari para pihak. Adanya keinginan dari para pihak yang meminta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang berakibat adanya kerugian negara dalam hal penerimaan pajak.

Jenis perjanjian yang berpotensi konflik yang akan dipaparkan dalam bagian ini adalah kasus-kasus temuan di daerah penelitian. Semua kasus itu diklasifikasi berdasarkan jenis syarat-syarat yang secara hukum berpotensi konflik dalam suatu perjanjian peralihan hak atas tanah yang ditangani oleh Notaris-PPAT. Jenis perjanjian yang berpotensi konflik ini antara lain disebabkan karena :

1. Syarat-syarat tertulis tidak terpenuhi
 - a. Sertifikat Tanah yang Menjadi Objek Perjanjian Sedang Menjadi Agunan Bank
 - b. Sertifikat Tanah yang Menjadi Objek Perjanjian Masih dalam Permohonan Hak
 - c. Sertifikat atas Nama Orang Lain dan Pembeli Belum Cukup Umur
 - d. Jual beli tanah sawah
 - e. Jual beli bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB)
2. Syarat-syarat Tidak Tertulis Tidak Terpenuhi
 - a. Jual Beli Tanah Yang Sedang Dijadikan Jaminan Kredit Di Bank Disertai Syarat Pernyataan Pemberi Utang Bersedia Menyerahkan Sisa Harga Tanah Setelah Dikurangi Utang Peminjam.
 - b. Jual Beli dengan Pembayaran Angsuran berdasarkan Kesepakatan Para Pihak.

- c. Jual Beli dengan Pembayaran Angsuran di mana Sertifikat Disimpan di Kantor Notaris-PPAT sebagai Jaminan.
- d. Jual Beli Tanah Disertai Surat Pernyataan Memberi Hak Pertama kepada Penjual untuk Membeli kembali
- e. Jual Beli Tanah dan Rumah sebagai Kompensasi Utang Penjual kepada Pembeli. (Kartini Soedjendro, 2001:115).

Tindakan Notaris-PPAT dalam menangani perjanjian yang berpotensi konflik secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi dua bentuk, yakni (1) menggunakan hukum, dan (2) menyimpang hukum. Pertimbangan di balik suatu tindakan yang ditempuh, menyiratkan adanya dasar pertimbangan *reward and punishment*. (Robert B. Seidman, 2007:35). Makin tinggi imbalan (*reward*) yang akan diperoleh, makin besar suatu tindakan ditempuh. Main tinggi ancaman hukuman (kerugian) yang bakal diderita, makin kecil kemungkinan suatu tindakan dipilih. Pertimbangan untung-rugi tersebut tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga ganjaran intrinsik berupa menjaga persahabatan, memperoleh pujian dan penghormatan, serta mempertinggi harga diri/mempertahankan citra diri.

Menghadapi perjanjian yang berpotensi konflik dalam arti tidak terpenuhinya syarat-syarat formal (tertulis), tidak terpenuhinya syarat-syarat materiil (tidak tertulis), dan tidak berhaknya para pihak melakukan perjanjian, maka Notaris-PPAT dapat melakukan bentuk-bentuk tindakan seperti (1) syarat-syarat formal suatu akta dijadikan sebagai syarat mutlak untuk dipenuhi para pihak sebelum akta jual beli dibuat; (2) menghadapi permohonan pembuatan akta PPAT terhadap suatu perjanjian yang syarat-syarat material (tidak tertulis) tidak terpenuhi; (3) menghadapi permohonan pembuatan Akta PPAT di mana para pihak tidak berhak melakukan perjanjian.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan pemaparan yang diperoleh dalam penelitian ini, maka dapat disimpulkan :

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya perjanjian berpotensi konflik antara lain terdapat kemungkinan adanya kombinasi dari beberapa faktor dan alasan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi terdapat kemungkinan satu transaksi jual beli, pembuatan aktanya dilakukan dengan satu atau lebih cara yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut pendapat penulis hal-hal di atas terjadi karena faktor ketidakprofesionalan, rasa sungkan pada para pihak serta tingginya. Faktor persaingan antar sesama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pembuatan akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mampu untuk menerangkan kepada para pihak tentang tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang seharusnya, sehingga para pihak merasa bahwa pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan cara yang dikehendaki para pihak tidak berpengaruh pada kepastian hukum hak atas tanah yang diperjualbelikan.
2. Bentuk-bentuk tindakan Notaris-PPAT dalam menangani perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik merupakan sebuah proses dalam konteks

orientasi motivasional dan orientasi nilai. Pada asas orientasi motivasional yang menunjuk pada keinginan individu (Notaris-PPAT) yang bertindak untuk memperbesar kepuasan dan mengurangi kerugian, ditemukan empat dasar pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Dasar pertimbangan sukses
Bagi seorang Notaris-PPAT, semakin teruji suatu tindakan mampu memperoleh imbalan yang menguntungkan, maka tindakan tersebut cenderung dipilih atau dipertahankan.
- 2) Dasar pertimbangan nilai
Tindakan Notaris-PPAT, apakah akan dilandaskan pada peraturan hukum atau tidak, ditentukan pula oleh pertimbangan nilai yang terkandung dalam tindakan yang ditempuh.
- 3) Dasar pertimbangan pengalaman
Ketika menempun suatu tindakan, seorang Notaris-PPAT dapat bertindak berdasarkan pengalamannya dalam berhubungan dengan klien.
- 4) Dasar pertimbangan kesempatan langka
Adakalanya seorang Notaris-PPAT dihadapkan pada suatu keadaan yang dinilai tidak biasa. Keadaan yang serba baru ini dapat juga berupa objeknya atau para pihaknya.

Rekomendasi

1. Untuk Notaris-PPAT
Sebagai Notaris-PPAT, hendaknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. Notaris-PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan Notaris-PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. Notaris-PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku Notaris-PPAT.
2. Untuk Warga Masyarakat.
Bagi masyarakat sebaiknya menanyakan kepada Notaris-PPAT tentang prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Para pihak harus dapat bekerjasama dengan Notaris-PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjualbelikan guna menghindari adanya konflik di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdulkadir, Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Penerbit: Alumni, Bandung
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit : Alumni, Bandung
- Bambang Sunggono, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta

- Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Penerbit : Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan.
- Chomzah, Ali Ahmad, 2002, *Hukum Pertanahan I, Pemberian Hak atas Tanah Negara*, Penerbit: Prestasi Pustaka, Jakarta
- Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001.
- Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Penerbit: Citra Aditya Bakti, Bandung
- K. Wanjik Saleh, 2000, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 61
- Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Penerbit: Kanisius, Yogyakarta
- Lalu Burhani Hari, 2005, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Penerbit : Alfa Beta, Bandung
- M.P Sihan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada
- Penjelasan Umum PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Robert B. Seidman, 2007, *The State, Law, and Development*, New York: St. Martin's Press Inc

Jurnal:

- Made Gede Arthadana, Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris, *Jurnal* Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra Denpasar.
- Sang Ayu Made Ary Kusuma Wardhani, 2020, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Legalisasi Akta Dibawah Tangan, *Jurnal Kerta Dyatmika* Vol. 17 No. 2 (2020), Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra Denpasar.

Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.