

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang yang telah disepakati antara pembuat perjanjian tersebut.

Berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, khususnya ayat (2) huruf f, secara yuridis formal notaris berwenang untuk membuat akta tanah. Wewenang notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena

wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang. Praktek sekarang ini, mayoritas notaris adalah PPAT, sehingga tidak ada pengaruh mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat oleh seorang notaris yang bukan PPAT maupun notaris yang PPAT sepanjang dalam pembuatan suatu akta memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik yang ditentukan undang-undang. Sehingga akta bersangkutan (dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli tanah) dapat dipergunakan sebagai alas bukti otentik oleh para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek perjanjian. Sedangkan apabila syarat untuk menjadi akta otentik tidak dipenuhi, maka tetap saja akta tidak menjadi akta otentik melainkan menjadi akta di bawah tangan baik akta dibuat oleh notaris maupun notaris merangkap PPAT sebagaimana yang diwacanakan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN. Pembuatan Perjanjian untuk Jual Beli (PJB) dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah mempunyai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli sebagai instrumen hukum guna melakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan, karena dengan dibuatkannya Perjanjian untuk Jual Beli (PJB) sebagai dokumen otentik dihadapan pejabat yang berwenang, untuk itu yaitu Notaris, secara yuridis telah terjadi hubungan hukum antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli yang akan mengikat kedua belah pihak dan akan berakibat hukum apabila terjadi pelanggaran atas isi perjanjian. Jadi dengan dibuatkannya Akta Pengikatan untuk Jual Beli oleh Notaris, telah meletakkan hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli berdasarkan kesepakatan para pihak yang dimuat

dan diterangkan oleh notaris kedalam akta itu, dengan mengacu Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pertanggungjawaban Notaris terhadap kekeliruan akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, apabila ternyata di kemudian hari jual beli tidak dapat terlaksana apakah merupakan hal yang dapat dikategorikan sebagai hal yang merugikan klien, adalah tidak terlaksananya jual beli yang tentunya akan merugikan klien yang beritikad baik, sehingga tidak terlaksananya jual beli dikemudian hari dapat dikategorikan sebagai hal yang merugikan klien.

Perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), yang menyatakan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di

daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa, peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato), jual beli diartikan sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”¹. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka².

Dalam hukum pertanahan Indonesia dikenal bahwa jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai dalam artian penyerahan dan pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) di hadapan seorang PPAT (terang)³. Penambahan terang dan tunai dalam jual beli hak milik atas tanah disebabkan karena hukum tanah Indonesia mengadopsi aturan-aturan hukum adat. Pandangan hukum adat menyatakan bahwa jual beli atas bidang tanah telah terjadi antara penjual dan pembeli bila diketahui oleh kepala kampung

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

² Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta, 1998.

³ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, Jual Beli, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi⁴. Dengan membuat suatu perjanjian jual beli, para pihak bermaksud untuk membuat suatu perjanjian pendahuluan dalam rangka proses peralihan hak milik atas tanah. Dalam perjanjian jual beli para pihak mengutarakan keinginannya serta memuat janji-janji untuk melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah.

UNSUR PERJANJIAN

Pada saat ini muncul perjanjian-perjanjian yang dibuat dimana isinya hanya merupakan kehendak dari salah satu pihak saja. Perjanjian seperti itu dikenal dengan sebutan Perjanjian Baku (standard of contract). Pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu :

transaksi jual beli yaitu :

1. Unsur Esentialia, sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan jual beli secara elektronik;
2. Unsur Naturalia, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian;
3. Unsur Accedentialia, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi "barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan".

⁴ Sahat Sinaga, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan, Pustaka Sutra, Jakarta, 2007.

Dalam suatu perjanjian harus diperhatikan pula beberapa macam azas yang dapat diterapkan antara lain :

1. Azas Konsensualisme, yaitu azas kesepakatan, dimana suatu perjanjian dianggap ada seketika setelah ada kata sepakat;
2. Azas Kepercayaan, yang harus ditanamkan diantara para pihak yang membuat perjanjian;
3. Azas Kekuatan Mengikat, maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian terikat pada seluruh isi perjanjian dan kepatutan yang berlaku;
4. Azas Persamaan Hukum, yaitu bahwa setiap orang dalam hal ini para pihak mempunyai kedudukan yang sama dalam hukum;
5. Azas Keseimbangan, maksudnya bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
6. Azas Moral adalah sikap moral yang baik harus menjadi motivasi para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian;
7. Azas Kepastian Hukum yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya;
8. Azas Kepatutan, maksudnya bahwa isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga harus sesuai dengan kepatutan, sebagaimana ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang

dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

9. Azas Kebiasaan, maksudnya bahwa perjanjian harus mengikuti kebiasaan yang lazim dilakukan, sesuai dengan isi pasal 1347 KUHPerdara yang berbunyi hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Hal ini merupakan perwujudan dari unsur *naturalia* dalam perjanjian.

B. Rumusan Permasalahan

Penulis dalam merumuskan permasalahan pada penelitian yang berjudul “Perlindungan Hak dan Kewajiban di dalam Akta Jual Beli Tanah yang dibuat Oleh Notaris” dengan rumusan permasalahan, sebagai berikut :

1. Bagaimana klausula akta jual beli memberikan perlindungan bagi penjual dan pembeli tanah?
2. Apabila terjadi wanprestasi atau ingkar janji hak dan kewajiban penjual dan pembeli tanah masih terlindungi?

C. Tujuan Penelitian

Bahwa setiap penelitian haruslah mempunyai tujuan yang jelas dan terarah sesuai dengan judul skripsi dan materi yang disampaikan pada penulisan ilmiah

ini serta analisis masalah yang kemungkinan terdapat adanya tujuan utama dan tambahan, dengan maksud sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Apakah Klausula Akta Jual Beli Memberikan Perlindungan Bagi Penjual dan Pembeli?
2. Untuk mengetahui Bagaimanakah Hak dan Kewajiban Tanah Masih Terlindungi dengan Adanya Wanprestasi atau Ingkar Janji?

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun para pembaca, yang antara lain:

1. Untuk Penulis :
 - a. Sebagai salah satu sarana mengimplementasikan ilmu pengetahuan tentang perlindungan hak dan kewajiban di antara penjual dan pembeli tanah di dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris;
 - b. Sebagai salah satu sarana untuk meningkatkan daya kemampuan dan kreatifitas dalam membuat tulisan/karya ilmiah untuk waktu yang akan datang;
 - c. Sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan dan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Untuk para pembaca :

- a. Sebagai salah satu sarana mengimplementasikan ilmu pengetahuan tentang perlindungan hak dan kewajiban di antara penjual dan pembeli tanah di dalam akta jual beli tanah yang di buat oleh notaris;
- b. Sebagai salah satu sarana untuk meningkatkan daya kemampuan dan kreatifitas dalam membuat tulisan/karya ilmiah untuk waktu yang akan datang;
- c. Sebagai salah satu media untuk meminimalkan pendapat kurang baik di masyarakat umum mengenai perlindungan hak dan kewajiban di antara penjual dan pembeli tanah di dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris;
- d. Sebagai salah satu bahan pertimbangan dan tambahan materi bagi peneliti yang lain dikemudian hari tentang permasalahan yang sama.

E. Kajian/Landasan/Kerangka Teoritik

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum berlakunya UUPA maupun dalam UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik

menurut hukum adat, dan hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan hak Eigendom. Kedua macam hak milik tersebut kemudian dikonversi dalam UUPA menjadi hak milik. Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA sehingga sekarang hanya ada satu macam hak milik atas tanah. Dalam ketentuan konversi pasal 2 UUPA dinyatakan, bahwa hak *Agrarische Eigendom*, Milik Yasan, *Andarbeni*, Hak atas *Druwe*, Hak atas *Druwe* desa, pesani, *Grant Sultan Landerijenbesitrecht*, *altijddurende*, *erfpacht*, Hak Usaha Bekas tanah partikelir dan hak lainnya dengan nama apapun menjadi hak milik.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai obyek jual belinya yaitu tanah hak milik yang dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat dengan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian panjer disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi sebelum dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjer, maka dari pada itu timbul hak ingkar, bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer, sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual

beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap kepala desa (adat) untuk menyatakan maksud mereka itu, inilah yang dimaksud dengan “terang”.

Kemudian oleh penjual dibuat surat pernyataan jual beli tanah di atas kertas bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Surat pernyataan tersebut ditandatangani oleh penjual dan pembeli serta kepala desa (kepala adat). Dengan telah ditandatanganinya surat pernyataan tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat pernyataan jual beli tersebut.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 jo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

F. Metode Penelitian

Jenis penelitian adapun metode yang penulis pergunakan dalam penelitian ini sebagai untuk menyusun skripsi adalah dengan metode *yuridis normatif* yang secara berkesinambungan dengan jalan mengadakan penelitian kepustakaan (membaca referensi) terhadap peraturan perundang-undangan dibidang Perjanjian Jual Belidan yang berkaitan dengan Perlindungan Hak dan Kewajiban di antara

Penjual dan Pembeli Tanah di dalam Akta Jual Beli Tanah yang dibuat Oleh Notaris dan upaya penyelesaiannya apabila terjadi permasalahan.

1. Pendekatan masalah, penulis dalam melakukan pendekatan masalah dengan mengikuti langsung proses upaya penyelesaian permasalahan dengan magang di Kantor Advokat Agoes Soeseno, SH., MM & Rekan;
2. Sumber bahan hukum, penulis dalam menyusun skripsi dengan melakukan penelitian terhadap sumber bahan hukum, yang terdiri dari :
 - a. Data primer dengan mempelajari, kajian-kajian, analisa-analisa peraturan perundangan-undangan di bidang Perjanjian Jual Beli yang ada kaitannya dengan hukum perdata;
 - b. Data sekunder dengan membaca, mempelajari dan mengkaji buku-buku kepustakaan hukum di bidang Perjanjian Jual Beli, pendapat ahli hukum di bidang Perjanjian Jual Beli;
 - c. Data tersier dengan membaca kamus bahasa Indonesia dan bahasa Inggris yang materinya masih ada kaitannya dengan bidang Perjanjian Jual Beli;
 - d. Teknik pengumpulan bahan hukum, penulis dalam mengumpulkan bahan hukum dengan cara membaca peraturan perundang-undangan di bidang Perjanjian Jual Beli di Indonesia, membaca buku-buku kepustakaan, pendapat ahli hukum, yurisprudensi.
3. Analisis bahan hukum, penulis dalam melakukan analisa bahan hukum dengan cara melakukan analisa-analisa bahan hukum yang penulis peroleh

dengan memberikan kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran atas permasalahan-permasalahan yang ada.

G. Pertanggungjawaban Penulisan

Secara ringkas dan jelas bahwa pertanggungjawaban penulisan (skripsi) tersusun dalam 4 (empat) BAB, sebagai berikut :

- BAB I : Pendahuluan, pada bab ini secara garis besar memuat hal-hal yang mengarah pada pokok permasalahan yang dibahas yaitu : latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian/landasan/kerangka teoritik, metodologi penulisan, dan pertanggungjawaban penulisan.
- BAB II : Tinjauan Pustaka, yang berkaitan Perlindungan Hak dan Kewajiban di Antara Penjual dan Pembeli Tanah di Dalam Akta jual Beli Tanah Yang di Buat oleh Notaris.
- BAB III : Pembahasan, yang berkaitan dengan Penyelesaian Permasalahan Perlindungan Hak dan Kewajiban di Antara Penjual dan Pembeli Tanah di Dalam Akta jual Beli Tanah Yang di Buat oleh Notaris.
- BAB IV : Penutup yang memuat kesimpulan dan saran.