

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum¹, maka seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada dan tidak boleh menyimpang pada norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia². Menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dalam lalu lintas hukum pada umumnya memerlukan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat³. Notaris merupakan jabatan yang menjalankan profesi di bidang hukum yang terkait erat dengan pembuatan alat bukti berupa akta. Jabatan Notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum.⁴

Dalam konteks undang-undang jabatan Notaris sebagaimana yang di atur pada undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris, landasan sosiologis adanya Notaris pada dasarnya adalah adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat terhadap jasa Notaris, dalam berbagai hubungan

¹Pasal 1 ayat 3 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

²Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggung jawaban jabatan Notaris dalam pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, Hlm.1.

³Ibid.hlm.7

⁴Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hlm.14.

bisnis perbankan, pertanahan, pembangunan, sosial di segala bidang yang terjadi di Negara Republik Indonesia. Dengan demikian Notaris merupakan suatu lembaga yang di ciptakan oleh Negara untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

Pada pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Jabatan Notaris Terminologi berwenang (bevoegd) berhubungan dengan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang di tentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat⁵.Kewenangan Notaris menurut pasal 12 undang-undang jabatan Notaris adalah membuat akta mengenai semua perbuatan,perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikangrosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta tidakjuga di tugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang ada dau jenis atau golongan akta Notaris, yaitu :

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris biasa di sebut dengan istilah akta relaas atau berita acara;

⁵Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UUI Press Yogyakarta, hlm.14.

2. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris biasa disebut dengan istilah akta pihak atau akta partij;

Akta relaas yang dibuat oleh Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatatkan segala sesuatu yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum, agar tindakan tersebut dituangkan dalam suatu akta Notaris. Dalam akta relaas ini Notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau di dengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan para pihak⁶. Akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris atas permintaan para pihak Notaris berkewajiban mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan Notaris⁷.

Buku III Kitab undang-undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka, artinya para pihak bebas untuk mengadakan kontrak dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, dan bentuk kontrak, baik yang telah dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun diluar Kitab Undang Hukum Perdata. Perjanjian dari aspek namanya dapat digolongkan menjadi dua macam yaitu :

1. Perjanjian *Nominaat*, dan
2. Perjanjian *innominaat*

Kontrak *nominaat* merupakan kontrak atau perjanjian yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kontak *innominaat*

⁶Habib Adjie, Op.cit.hlm.45.

⁷ibid

merupakan kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang di dalam praktik⁸. Timbulnya kontrak ini karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut⁹. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan jas, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum di bayar”. Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenal tiga macam barang yaitu, barang bergerak, barang tetap, dan barang tak bertubuh. Maka menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga ada tiga macam penyerahan Hak Milik yang berlaku untuk masing-masing macam barang

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai balik nama atau pegawai penyimpanan hipotik. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang pokok agraria dalam pasal

⁸Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.1.

⁹Subekti,1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung,hlm.1

19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- c. Barang yang tak bersetubuh dengan perbuatan yang dinamakan cession sebagaimana diatur dalam pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum perdata.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dengan peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah dalam pasal 1 ayat yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 2 Pejabat Pembuat Akta Tanah Bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum tersebut adalah sebagai berikut;
 - e. Jual beli
 - f. Tukar menukar
 - g. Hibah
 - h. Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*)
 - i. Pembagian hak bersama
 - j. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
 - k. Pemberian Hak Tanggungan
 - l. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

m. PPAT juga berfungsi di dalam bidang meningkatkan sumber penerimaan keuangan Negara dari pajak yaitu

1. Pajak penghasilan dari penjual diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang pajak penghasilan dan juga peraturan direktorat Jendral Pajak Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Penghasilan.
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan retribusi daerah dan Retribusi Daerah.

Perjanjian jual beli menurut kitab Undang-Undang hukum perdata itu belum memindahkan Hak milik, hak milik baru berpndah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dalam hal jual beli tanah disepakati namun pelaksanaan atau penyerahan belum selesai, maka dalam praktek Notaris sering membuatkanakta pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditanda tanganinnya akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan karena;

1. Harga belum di bayar seluruhnya atau harga di bayar secara mengangsur (harga belum lunas)
2. Sertifikat sebagai obyek transaksi tersebut masih di simpan oleh Notaris sampai dengan perjanjian perikatan jual beli sudah di nyatakan lunas atau telah berakhirnya masa perjanjian.
3. Karena pihak pembeli berprofesi sebagai pengembang perumahan, maka atas tanah objek transaksi tersebut, di bangun 3 (tiga) unit bangunan

tanpa seizin dari pihak penjual, dengan harapan pihak pembeli dapat melunasi kekurangan transaksi dari hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut.

Dalam pelaksanaannya pihak pembeli telah di nyatakan wanprestasi karena hingga waktu pelunasan yang telah di tentukan dalam akta perjanjian perikatan jual beli sudah berakhir atau perjanjian tersebut batal demi Hukum.

Terkait pembahasan diatas yakni kasus yang terjadi di kota Pekalongan yang di tangani oleh langsung kepada Notaris di Pekalongan, maka penulis bermaksud membahas permasalahan ini dengan judul:

“PERJANJIAN PENGIKATAN PROSES JUAL BELI TANAH SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIKOTA PEKALONGAN”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian di atas maka penulis akan membatasi pada permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut;

1. Mengapa Notaris membuat akta pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam peralihan Hak atas Tanah di kota pekalongan?
2. Bagaimana proses pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Pekalongan?
3. Bagaimana tanggung jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta pengikatan Jual Beli Sebagai perjanjian Pendahuluan Dalam peralihan hak atas Tanah di Kota Pekalongan?

C. Tujuan penelitian

Berdasarkan uraian tersebut di atas penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mengetahui;

1. Untuk mengetahui Notaris membuat Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah
2. Untuk mengetahui proses pembuatan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah
3. Untuk mengetahui bagaimana Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

D. Manfaat penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dan akan diperoleh dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara teoritis

Menerapkan ilmu teoritis yang didapat dibangku perkuliahan dalam hubungannya dengan kenyataan yang ada dilapangan. Serta menambah pengetahuan dan literatur dan referensi mengenai pertanggung jawaban terhadap akta Notaris

2. Secara praktis

- a. Memberi pengetahuan mengenai keabsahan akta yang di buat diluar ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. Agar penelitian yang di lakukan dapat bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.
- c. Memberikan informasi kepada pemerintah dan dapat digunakan dalam pelaksanaan pemerintahan yang sedang dijalankan.

E. Terminologi

- Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.
- Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau dimana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
- Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang di sebut “pembeli”.
- Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu perbuatan hukum tertentu.

F. Metode penelitian

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis¹⁰. Metodologi dalam penelitian hukum menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan¹¹. Maka metode penelitian yang di pakai adalah;

1. Pendekatan masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yaitu penelitian yang menekankan pada peraturan-peraturan hukum yang berlaku serta dalam hal ini penelitian dilakukan berawal dari penelitian data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan¹². Penelitian ini dilakukan dengan melihat kenyataan dilapangan tentang tanggung jawab Notaris dalam Pembuatan Akta pengikat Jual Beli.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang ditengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek penelitian¹³. Dari penelitian ini

¹⁰Husniaini Usaman dan Purnomo Setiady Akbar,2003, Metodologi Penelitian Sosial (Jakarta:PT.BUMI AKSARA,) hal 42.

¹¹Bambang waluyo, 2008, *penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.17

¹² Ibid

¹³Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm.10.

penulis mendapatkan data tentang suatu keadaan secara lengkap dan menyeluruh mengenai tanggung jawab Notaris

3. Jenis dan Sumber Data

Data merupakan suatu keadaan yang meliputi gejala dan peristiwa dan lain-lain yang menggambarkan suatu hubungan antara suatu unsur dengan unsur lainnya yang didapat melalui unsur secara langsung maupun secara tidak langsung. Dalam penelitian ini menggunakan dua sumber, yaitu ;

a. Data primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Data primer meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Penelitian langsung dilakukan pada Notaris.

b. Data sekunder

Antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.¹⁴ Data ini merupakan data yang sudah ada atau data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang terdiri dari;

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat pokok dan mengikat yaitu semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul, yaitu terdiri dari ;

¹⁴Amiruddin dan Zaina Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm.30.

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan pokok-pokok agraria
- c) Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis serta memahami bahan primer tersebut yang berupa literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian, buku-buku, makalah, artikel, dan lain-lain

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan buku primer dan sekunder seperti kamus hukum, jurnal hukum, dan lain-lain.

4. Pengumpulan Data

a. Studi dokumen

Merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian.

b. Wawancara

Merupakan percakapan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara narasumber dan pewawancara.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan sumber data dari berbagai referensi literatur hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan di analisis secara kualitatif, yakni analisa data dengan cara menganalisis, menafsirkan, menarik kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas, wawancara yang dilakukan oleh Notaris langsung di Pekalongan (Gayuh Bangun Sasmita S.H,M.kn) dan menuangkannya dalam bentuk kalimat.

c. Pengolahan data dan Analisis data

1) Pengolahan data

Setelah seluruh data yang diperlukan berhasil di kumpulkan dan disatukan kemudian dilakukan penyaringan dan pemisah data, sehingga didapatkan data yang akurat, setelah dilakukan penyaringan dan pemisahan data maka tahap selanjutnya dilakukan editing, yaitu membetulkan jawaban yang

kurang jelas, meneliti jawaban-jawaban responden sudah lengkap atau belum. Merapikan jawaban responden guna memudahkan pengolahan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan nantinya¹⁵

2) Analisis data

Analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif. Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata-kata yang mengandung makna. Analisis ini dilakukan terhadap peraturan perundang-Undangan dan pendapat para ahli untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya. Analisis ini digunakan agar data yang disajikan dapat memberikan gambaran secara deskriptif mengenai permasalahan yang dibahas sehingga data yang di paparkan dalam penulisan ini dapat menggambarkan situasi yang ada di lapangan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terbagi dalam 3 (tiga) bab, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab pendahuluan ini, peneliti menguraikan Latar belakang masalah yang berisi tentang latar belakang pengambilan Topik ataupun judul Penelitian, perumusan Masalah, Tujuan penelitian, manfaat penelitian,

¹⁵ Bambang Waluyo, Op,cip.hlm 72

Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan sebagai dasar pemikiran pada uraian bab-bab selanjutnya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan membahas mengenai tinjauan umum tentang Notaris, tinjauan umum tentang jual beli, tinjauan umum tentang perjanjian, dan tinjauan umum tentang Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Islam..

BAB III HASI PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis membahas tentang alasan Notaris membuat Akta pengikatan Jual beli tanah sebagai perjanjian dalam peralihan hak atas tanah, dasar pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah, dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran dari uraian yang telah disampaikan pada bab-bab selanjutnya yang merupakan jawaban dari rumusan masalah.