

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan diberbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk berteduh dengan didirikannya rumah sebagai tempat tinggal.

Bertambahnya banyak jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya, dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpama untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah akan besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Secara umum jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hlm. 7.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual². Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.

Menurut Pasal 19 Undang- Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 13

hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.³

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan

³ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 83.

yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

Sebagai suatu dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul : “PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI PADA KANTOR NOTARIS DAN PPAT SUKIANTO SOPUTRO S.H DIKABUPATEN BATANG)”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian di atas maka penulisan akan membatasi pada permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
2. Mengapa Notaris membuat akta pengikatan jual beli sebagai perjanjian peralihan Hak atas Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui proses pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli
2. Untuk mengetahui Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang di harapkan dan akan di peroleh dengan adanya penelitian dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis

Menjelaskan bahwa suatu hasil penelitian bermanfaat untuk memberikan sumbangan pemikiran atau memperkaya konsep-konsep dan teori-teori terhadap ilmu pengetahuan dari penelitian yang sesuai dengan bidang ilmu dalam suatu penelitian tersebut. Mampu di harapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk dalam memperkaya wawasan konsep praktek pekerjaan sosial.

2. Secara Praktis

- a. Memberikan suatu informasi untuk pemerintah dan dapat digunakan dalam acuan pelaksanaan pemerintahan yang dijalankan tersebut.
- b. Agar suatu penelitian yang di lakukan dapat bermanfaat bagi seluruh masyarakat umum di gunakan sebagai sebuah informasi ilmiah.
- c. Memberikan suatu pengetahuan mengenai keaslian akta yang di buat diluar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Terminologi

1. Peralihan hak atas tanah adalah berpindah atau beralihnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru karena suatu tindakan hukum tertentu.
2. Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.
3. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 KUH Perdata).
4. Pengikatan jual beli adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual obyek yang di miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta Notaris.
5. Akta adalah surat atau sebuah tulisan yang buat sedemikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya

menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

F. Metode Penelitian

Dalam metode sebuah penelitian hukum harus di lakukan dengan tepat untuk membantu penulis dalam menemukan, menganalisa, merumuskan dan memecahkan masalah-masalah untuk mengungkap kebenaran ilmiah. Metodologi dalam penelitian hukum menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus di lakukan⁴. Oleh karena itu metode yang di pakai yaitu :

1. Pendekatan Masalah

Metode yang akan di gunakan untuk penelitian ini adalah yuridis Normatif. Suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Penelitian ini di lakukan dengan kenyataan yang terjadi di lapangan tentang tanggung jawab profesi Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang akan di capai, karena itu penelitian ini di lakukan secara deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan data tentang suatu keadaan atau gejala sosial yang berkembang di tengah-

⁴ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 17.

tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini di harapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang obyek penelitian⁵. Dari penulis ini mendapatkan sebuah data tentang suatu keadaan secara lengkap dan menyeluruh mengenai tanggung jawab seorang Notaris.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua sumber yang dapat di jelaskan sebagai berikut yaitu :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang di peroleh langsung dari narasumber pertama tentang obyek yang akan di teliti. Data Primer mencakup data perilaku yang terapan dari ketentuan-ketentuan normatif, sehingga penelitian langsung di lakukan kepada seorang Notaris.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang di peroleh melalui dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian dan studi kepustakaan terkait dengan penelitian tersebut :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat semua peraturan-peraturan berkaitan dengan judul penelitian yang terdiri dari :

⁵ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm. 10.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- d) Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- e) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya
- f) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder untuk membantu menganalisa dan memahami bahan yang berupa buku-buku, skripsi, jurnal hukum, makalah, artikel, hasil penelitian dan lain-lain.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang merujuk bahan primer dan bahan sekunder dengan membantu pemahaman dan pengertian seperti Kamus

Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jurnal Hukum dan lain-lain⁶.

4. Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang dapat di gunakan :

a. Penelitian Kepustakaan

Untuk mengumpulkan data-data yang teori, yaitu dengan berbagai mengumpulkan data dan literatur yang hubungannya dengan permasalahan yang akan di kupas dengan membaca, menganalisa isi yang berkaitan dengan permasalahan yang di ajukan. Dalam penelitian di kepustakaan data yang di peroleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Perpustakaan Daerah Kabupaten Batang.

b. Studi Dokumen

Studi Dokumen yaitu tata cara mengumpulkan data yang dilakukan melalui dokumen-dokumen yang tertulis dan menganalisa data-data tersebut untuk ditunjukkan untuk subyek dalam rangka mendapatkan informasi terkait obyek penelitian tersebut.

c. Wawancara

⁶ Pengertian Hukum Normatif, diakses dari <https://idtesis.com/pengertian-penelitian-hukum-normatif-adalah/> pada tanggal 15 September 2019 pukul 19:47

Wawancara yaitu diskusi antara dua orang atau lebih untuk mendapatkan suatu informasi antara narasumber dan pewawancara sehingga menghasilkan suatu informasi yang baik dan benar.

d. Alat Pengumpulan Data

Setelah seluruh informasi yang akurat dan relevan dapat dihimpun, disatukan dan dikumpulkan yang diteliti menggunakan :

- a) Membuat sebuah daftar yang akan digunakan dalam pertanyaan berkaitan dengan penelitian.
- b) Pedoman wawancara yaitu pedoman tertulis yang akan digunakan dengan tujuan untuk memperlancar proses wawancara sehingga mendapatkan data yang diharapkan wawancara yaitu percakapan dengan maksud tertentu percakapan dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan⁷.

e. Analisis Data

Dalam analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu data informasi yang berbentuk kalimat verbal bukan berupa simbol angka atau bilangan. Data deskriptif yaitu

⁷ Lexy J Moleong, 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 135.

merupakan suatu metode yang akan berfungsi untuk menemukan dan memahami pengetahuan seluas-luasnya terhadap objek penelitian pada suatu masa tertentu.

Dari hasil penelitian maka digunakan teknik mengumpulkan, editing dan meringkas hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait untuk dikelompokkan dalam penelitian tertentu yang sudah diterapkan.

f. Metode Penarikan Kesimpulan

Setelah semua data dikumpulkan dan dilakukan penarikan kesimpulan dari data yang telah selesai diolah. Merapikan jawaban responden guna memudahkan pengolahan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan nantinya⁸.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memahami tugas akhir penelitian untuk gambaran menyeluruh secara garis besar, sistematika dibagi menjadi tiga bagian yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian ini penulis menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

⁸ Bambang Waluyo, *Op Cit*, hlm. 72.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bagian bab ini berisi mengenai tinjauan-tinjauan pustaka diikuti kajian mengenai, tinjauan umum mengenai Notaris, tinjauan umum mengenai perjanjian, tinjauan umum mengenai hak atas tanah, tinjauan umum mengenai hak atas tanah dalam perspektif islam, tinjauan umum mengenai pengikatan jual beli.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan mengupas alasan Notaris dalam membuat sebuah akta jual beli, perjanjian pengikatan jual beli dan tanggung jawab Seorang Notaris dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan yang diuraikan sebelumnya, demikian bab ini merupakan bagian akhir dari dari sebuah penulisan skripsi sekaligus rangkuman atas jawaban yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.