

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu obyek penting dalam kelangsungan hidup manusia. Bertambahnya jumlah manusia berbanding lurus dengan bertambahnya kebutuhan manusia atas tanah sebagai tempat tinggal ataupun digunakan untuk kegiatan ekonomi. Peran serta dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat menengah dan berpenghasilan rendah dilakukan melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas. Akan tetapi, pesatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan dari pemerintah. Hal ini dipandang sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan oleh perusahaan pembangunan perumahan swasta. Maka tidak heran jika perusahaan pembangunan perumahan swasta tumbuh menjamur guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Akan tetapi pentingnya nilai tanah bagi masyarakat, membuat tanah menjadi salah satu objek yang rawan menjadi sengketa, karena itu diperlukan peraturan khusus yang mengatur tentang tanah. Dahulu sebelum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) dibuat, pengaturan tentang tanah belum ada kesatuan. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA tersebut mengatur mengenai hal-

hal yang berkaitan dengan pertanahan sebagai perwujudan dari amanat yang terkandung



dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di Indonesia harus dan wajib untuk di kelola dan di manfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, hibah dan perolehan hak yang memerlukan dibuatnya akta, maka hal itu dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur dalam UUPA. Selain didalam UUPA mengenai pendaftaran tanah diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yang mana salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah guna terwujudnya tertib administrasi.

Negara menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

1. Hak milik;
2. Hak guna-usaha;
3. Hak guna-bangunan;
4. Hak pakai;

5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

Hak yang telah disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut adalah macam-macam hak atas tanah yang harus didaftarkan bagi setiap orang yang ingin memiliki suatu hak atas tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, hal tersebut merujuk ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan ketentuan pemerintah”. Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut menjadi dasar dibuatnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan mengenai pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diatur didalam pasal 3, dinyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak

lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”

Pasal 5 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, untuk kegiatan-kegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan pihak-pihak lain. Salah satu pihak yang dapat membantu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam pasal 6 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 yaitu “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Ketentuan tentang PPAT diatur dalam pasal 7 ayat (3) PP No. 24 tahun 1997 yaitu peraturan jabatan PPAT diatur dengan peraturan

pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dalam pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998, PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut : a. jual beli, b. tukar menukar, c. Hibah, d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), e. pembagian hak bersama, f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, g. pemberian Hak Tanggungan, h. pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Di dalam pasal 3 ayat (1) PP No.37 tahun 1998 menyebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun yang terletak di daerah kerjanya. Akta otentik yang dimaksud adalah sebagai alat bukti yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Salah satu cara dari perolehan tanah yang sering dilakukan adalah dengan jual beli. Dalam jual beli terdapat dua subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang

melakukan kewajiban, dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werdering overeenkomst*).¹

Jual beli tanah menurut hukum adat harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Yang dimaksud “tunai” adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang. Bersifat “riil” berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Bersifat “terang” kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²

Jual beli hak atas tanah yang biasanya di dalam praktik disebut dengan jual beli tanah, secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanahnya bukan tanahnya, meskipun pada dasarnya tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.³

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (atas tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual

¹ Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Fakultas USU Medan, 2004, hlm.36

² Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2001, hlm.119

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010, hlm.358

kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁴

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, pengecekan asli sertifikat tanah, dan terpenuhinya syarat-syarat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) seperti harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak sudah dibayar lunas oleh Pembeli kepada Penjual, identitas para pihak telah lengkap dan jelas, dan SPPT PBB tahun berjalan telah terbit dan telah dibayarkan. Akan tetapi dalam pelaksanaannya seringkali terjadi tahapan-tahapan tersebut belum bisa dilakukan bahkan syarat-syarat untuk dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli belum bisa dipenuhi oleh para pihak yang hendak melakukan jual beli, misalnya : pembayaran harga dalam jual beli dilakukan secara bertahap, para pihak belum melakukan pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli atau karena Sertipikat atas tanah yang diperjual belikan masih proses pemecahan. Belum terpenuhinya syarat-syarat tersebut tentunya menjadikan proses Akta Jual Beli tersebut menjadi terkendala dan belum bisa dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini tentunya menjadi hal yang kurang menguntungkan bagi para pihak yang ingin melakukan jual beli hak atas tanah, Untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk kelancaran tertib

⁴ Ibid, hlm.360

administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dengan dibuatkannya PPJB, kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari calon Penjual kepada calon Pembeli meskipun seluruh harga telah dibayar penuh oleh calon Pembeli. Namun maksud dari para pihak membuat akta PPJB adalah supaya hak atas objek berupa tanah dan bangunan yang akan dijual berdasarkan PPJB tersebut tidak dapat diperikatkan/diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya. Notaris sebagai pejabat yang mengatur secara tertulis dan mengesahkan hubungan hukum para pihak dalam bentuk akta otentik, akta mana memuat peristiwa PPJB itu dengan dasar hukum yang kuat untuk berlaku sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya harus memberikan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai akta otentik. Sehingga dari kerangkanya apa yang syaratkan atau harus dimuat dalam masing-masing bagian akta tersebut menurut apa yang disyaratkan oleh undang-undang serta harus mengandung unsur-unsur otentisitas.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini menimbulkan hak dan kewajiban serta resiko bagi para pihak nantinya. Sebelum perjanjian itu disepakati para pihak mengutarakan keinginan atau kehendaknya agar tujuan dari perjanjian jual beli tanah ini tercapai, agar ketika pelaksanaannya nanti segala hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi para pihak untuk saling melakukan pemenuhan masing-masing kehendak. Kesepakatan yang dituangkan Notaris dalam bentuk akta perjanjian jual beli tanah seharusnya bisa menjamin

kepastian hukum bagi para pihak, akan tetapi pada prakteknya sering kali terjadi permasalahan dalam pelaksanaannya, baik permasalahan yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris itu sendiri.

Permasalahan yang sering ditemui dalam akta PPJB adalah karena salah satu pihak dalam perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut lalai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana disepakati dalam Akta PPJB, misalnya dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 01 Juli 2016, dibuat dihadapan Notaris di Kota Semarang, dimana perjanjian jual beli tersebut dibuat antara pengembang perumahan swasta di Semarang selaku penjual dengan salah satu pembeli dari perumahan tersebut. Akta Pengikatan Jual beli dibuat karena Sertipikat hak atas tanah yang diperjual belikan masih dalam proses pemecahan dikantor Pertanahan yang pendaftarannya dilakukan oleh Pihak Penjual (Pengembang), akan tetapi dalam pelaksanaannya proses pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh penjual (pengembang) memakan waktu sampai bertahun-tahun dan setelah pemecahan sertipikat selesai pihak penjual juga tidak segera melakukan pembayaran pajak jual beli, hal ini tentunya membuat pembeli merasa di rugikan karena proses Jual Beli dihadapan PPAT tidak segera dilaksanakan, sedangkan mereka telah membayar lunas harga jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dan pada akhirnya pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini pembeli melakukan tindakan atau tuntutan kepada pihak lainnya (penjual).

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan seperti yang telah penulis uraikan diatas sehingga penulis ingin

menuangkan dalam karya ilmiah yang berbentuk Tesis dengan judul “URGENSI PENCANTUMAN JANGKA WAKTU DALAM PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”.

B. Perumusan Masalah

Dalam hal ini selanjutnya penulis akan memberikan batasan perumusan masalah. Adapun permasalahan yang ingin dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Apakah urgensi mencantumkan jangka waktu dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris?
2. Apakah akibat hukum yang timbul karena tidak mencantumkan batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis urgensi mencantumkan jangka waktu dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang timbul karena tidak mencantumkan batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, manfaat yang diharapkan oleh penulis dari penulisan ini adalah:

- a. Untuk lebih memperkaya ilmu pengetahuan bagi penulis baik di bidang hukum pada umumnya maupun bidang kenotariatan khususnya.
- b. Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis, khususnya mengenai urgensi perjanjian pengikatan jual beli.

2. Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis yang diharapkan oleh penulis dari penulisan ini adalah :

- a. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi dan bermanfaat dalam memberikan kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli.

- b. Hasil penelitian ini secara praktis juga diharapkan bermanfaat bagi masyarakat agar hak-hak dan kewajibannya terpenuhi dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberi masukan serta tambahan pengetahuan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

1. Urgensi

Urgensi jika dilihat dari bahasa Latin “urgere” yaitu (kata kerja) yang berarti mendorong. Jika dilihat dari bahasa Inggris urgensi berasal dari kata “urgent”, Urgent sendiri berarti kepentingan yang mendesak atau sesuatu yang bersifat mendesak dan harus segera ditunaikan, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), urgensi adalah keharusan yang mendesak, hal sangat penting, urgensi merujuk pada sesuatu yang mendorong kita, yang memaksa kita untuk diselesaikan. Dengan demikian urgensi menempatkan pada adanya suatu masalah dan harus segera ditindaklanjuti. Urgensi yaitu kata dasar dari “urgen” mendapat akhiran “i” yang berarti sesuatu yang jadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama atau unsur yang penting.⁵

⁵ Abdurrahman Saleh dan Muhib Abdul Wahab, *Psikologi Suatu Pengantar dalam Perspektif Islam*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 89

2. Jangka Waktu

Didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), menyebutkan istilah jangka waktu sama artinya dengan kurun waktu/rentang waktu/batas waktu. Dalam hukum, jangka waktu perjanjian/kontrak adalah jangka waktu untuk tetap berlaku, jangka waktu menjelaskan mengenai waktu yang telah ditentukan, tentang masa berlaku seberapa lama sebuah perjanjian dilakukan dan mengikat para pihak yang membuatnya.

3. Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah :

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

Sedangkan apabila berpijak dari asas konsensualitas sebagai asas yang menjiwai perjanjian dalam Hukum Perdata, suatu perjanjian jual beli lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran. Adapun asas konsensualisme dalam jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

4. Akta Notaris

a. Pengertian Akta Autentik

Akta otentik merupakan salah satu bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/ pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta di buatnya. (pasal 1867 dan 1868 KUHPerd).⁶ Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa disebut akta autentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat di hadapan pegawai umum, yang diunjuk oleh undang-undang

⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Pt. Citra adhya bakti, Bandung, 2015, hlm 77.

2. Bentuk akta ditentukan undang-undang dan cara membuatnya akta harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang
3. Di tempat dimana pejabat berwenang membuat akta tersebut.

Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868 KUH Perdata yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya diunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian suatu akta Notaris, surat keputusan hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik.

Sebagai akta autentik, maka akta notaris merupakan bukti wajib sempurna yang diterangkan oleh notaris dan pihak-pihak kecuali kemungkinan pihak lawan dapat membuktikan sebaliknya, sedangkan terhadap pihak ketiga akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilainnya diserahkan kepada pertimbangan hakim. Dan sebagai alat bukti, maka akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:⁷

⁷ Habib adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 73

1. Kekuatan pembuktian lahiriah
2. Kekuatan pembuktian formal.
3. Kekuatan pembuktian materil.

Dan agar suatu akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris dapat memenuhi ketiga kekuatan pembuktian di atas sehingga dapat menjadi alat bukti yang dianggap sempurna kekuatan pembuktiannya, maka harus terpenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan. Bila semua syarat-syarat tersebut telah terpenuhi dan benar-benar dilaksanakan oleh notaris, maka akta yang dibuat adalah akta autentik. Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) hal-hal yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil hal-hal yang dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut.⁸

b. Akta Notaris sebagai Akta Autentik

Pengertian akta tidak semata-mata sebagai surat yang diperbuat sebagai alat bukti, namun ada juga yang menyatakan bahwa perkataan akta yang dimaksud tersebut bukanlah “surat”, melainkan suatu perbuatan. Selain merupakan sumber untuk otentisitas, akta notaris juga merupakan dasar dari legalitas eksistensi akta notaris bersangkutan, dengan memenuh syarat-syarat antara lain: *pertama* Akta harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten

⁸ M.Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta, 2005, hlm 74.

overstaan) seorang pejabat umum, *kedua* Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Mengenai bentuk yang telah ditentukan oleh UUJN adalah akta tersebut terdiri dari kepala akta, badan akta, akhir akta. Bagian-bagian akta yang terdiri dari kepala akta dan akhir akta adalah bagian yang mengandung unsur autentik, artinya apa yang tercantum dalam kepala akta dan akhir akta tersebut akan menentukan apakah akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau tidak, *ketiga* Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas adalah wewenang notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut.

Oleh karena itu, otentisitas dari suatu akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (1) UUJN. Sebagai akta autentik, akta notaris merupakan akta notariil yang dibuat dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini, sehingga akta yang di buat oleh Notaris mempunyai sifat autentik.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan

perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.⁹ Burhan Ashofa mengungkapkan suatu teori merupakan serangkaian asumsi, konsep, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan antara konsep.¹⁰

Dalam menganalisa rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka penulis menggunakan beberapa teori terkait, yakni teori keadilan, teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Toeri Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹¹

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang

⁹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80

¹⁰ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm 19

¹¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹²

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹³

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana*, Jakarta, 2008, hlm.158

¹³ Cst Kansil, Christine, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁴

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁵ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati.

¹⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

¹⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁶

2. Teori Perlindungan Hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Dalam hal terkait pembelian rumah atau rumah susun perlindungan hukum sangatlah penting untuk menjamin hak-hak dari penjual maupun pembeli. Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan protection. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi.

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundang-undangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi

¹⁶ Ibid, hlm 95

yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.¹⁷ Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara). Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban,

¹⁷ Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum”, *Republika*, 24 Mei 2004.

kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁸ Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
- b. Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.
- c. Menurut CST Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
- d. Menurut Muktie, A. Fadjar perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

¹⁸ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses tanggal 07 Maret 2021 pukul 07.50. WIB

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia.

3. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.¹⁹ Makna keadilan hakikatnya bukan terbatas pada definisi atau konsep dalam kaitannya dengan hukum alam (the natural law), tetapi lebih pada soal praktis, menurut Derrida

¹⁹ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

menegakkan hukum tidak sekaligus menciptakan keadilan. Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Gunawan Setiardi mendefinisikan keadilan adalah dalam arti subjektif suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.²⁰

Seringkali kita temukan hukum menemui jalan buntu dan tidak bisa memberikan penyelesaian terhadap persoalan-persoalan bangsa Indonesia, sedangkan harapan masyarakat terhadap hukum adalah sebagai sang juru penolong, dan sudah seharusnya hukum berorientasi pada tercapainya keadilan, tidak sekedar kepastian, sehingga dengan keadilan tersebut hukum dapat mensejahterakan masyarakatnya. Hukum tidak ada untuk diri dan keperluannya sendiri melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimunya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenaar kesewenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya meskipun keadilan bukan satu-satunya tujuan hukum namun keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum

²⁰ Suteki, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, 2010, Surya Pena Gemilang, Jawa Timur, hlm 17-20.

sehingga fungsi utama dari hukum pada akhirnya adalah menegakkan keadilan.

Menurut Rawls, prinsip paling mendasar dari keadilan adalah bahwa setiap orang memiliki hak yang sama dari posisi-posisi mereka yang wajar. Karena itu, supaya keadilan dapat tercapai maka struktur konstitusi politik, ekonomi, dan peraturan mengenai hak milik haruslah sama bagi semua orang. Situasi seperti ini disebut "kabut ketidaktahuan" (*veil of ignorance*), di mana setiap orang harus mengesampingkan atribut-atribut yang membedakannya dengan orang-orang lain, seperti kemampuan, kekayaan, posisi sosial, pandangan religius dan filosofis, maupun konsepsi tentang nilai. Untuk mengukuhkan situasi adil tersebut perlu ada jaminan terhadap sejumlah hak dasar yang berlaku bagi semua, seperti kebebasan untuk berpendapat, kebebasan berpikir, kebebasan berserikat, kebebasan berpolitik, dan kebebasan di mata hukum.²¹

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan, maka metode penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan sejalan objek yang diteliti. Di dalam mencapai hasil yang diharapkan serta kebenaran dari penulisan dapat dipertanggung jawabkan, maka dalam penelitian ini, penulis menggunakan

²¹https://id.wikipedia.org/wiki/John_Rawls#; diakses tanggal 11 Maret 2021 pukul 20.17.WIB

metode penelitian untuk membahas masalah yang dirumuskan di atas sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, mengingat permasalahan yang diteliti dan dikaji berpegang pada aspek yuridis yaitu berdasarkan pada norma-norma, peraturan-peraturan, perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para ahli hukum terkemuka.²² Pada penelitian hukum normatif, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian normatif karena dengan meneliti bahan pustaka terhadap data sekunder yang bersumber pada bahan kepustakaan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat Deskriptif analisis. Bersifat perspektif analisis maksudnya penelitian ini mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validasi aturan hukum yang dihadapi.²³ Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab

²²Soejono dan H.Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1999, hlm.56.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 35.

permasalahan. Jenis penelitian yang digunakan disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya.

3. Sumber Dan Jenis Data

Jenis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder.²⁴ Data sekunder, yaitu data yang di peroleh melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan konsepsi-konsepsi, teori-teori atau pendapat-pendapat atau landasan teoritis yang berhubungan erat dengan permasalahan. Adapun sumber data sekunder dimaksud meliputi :

a. Bahan Hukum Primer

- 1) UUD 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 3) KUH Perdata
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 5) PP 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah
- 6) Peraturan Menteri Agraria

b. Bahan Hukum Sekunder

- 1) Literatur, buku-buku, dan makalah-makalah yang menyangkut masalah judul.

²⁴*Ibid.*

2) Berbagai tulisan yang berkaitan dengan objek judul.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk atas bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.²⁵

4. Metode Pengumpulan Data.

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah : Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya yang terkait dengan penelitian.

5. Metode Analisis Data

penulisan ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif, artinya dengan teknik ini penulis berupaya untuk mendeskripsikan pokok permasalahan hukum yang diangkat, kemudian dianalisis untuk ditemukan solusinya melalui bahan hukum yang telah diinventarisikan. Setelah dianalisis dengan metode deduktif, berdasarkan asas dan prinsip hukum yang umum dan relevan maka akan ditemukan kesimpulan secara umum kemudian mengerucut sebagai kesimpulan atas jawaban atau solusi konkrit atas permasalahan hukum yang dikaji.

²⁵ H. Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.176.

H. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis membagi penulisan hukum ini menjadi empat bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya. Sistematika penulisan itu sendiri sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan membahas tinjauan umum tentang Akta Pengikatan Jual Beli secara notariil, yang akan dibagi dalam sub bab bahasan, yaitu pengertian Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Tanah dan Hak Atas Tanah, Akta Notaris, dan Pengikatan Jual Beli Dalam Perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjawab rumusan masalah mengenai urgensi perlunya mencanumkan jangka waktu dalam pemenuhan

kewajiban para pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akibat hukum yang dimungkinkan timbul karena tidak mencantumkan batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

BAB IV : PENUTUP

Bab penutup pada umumnya berisi sub bab simpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

