

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1458 yang dirumuskan: “ketika kedua belah pihak mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, bahkan jika kedua pihak belum memberikan barang atau belum membayar harga, dianggap bahwa penjualan telah terjadi”, jadi jual beli berdasarkan KUHPerduta hanya bersifat obligatoir, perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>1</sup>

Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.”

Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang antara lain menyebutkan bahwa:

*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.*

Merujuk pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

---

<sup>1</sup> Budi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 27.

Perjanjian jual beli Hak atas Tanah harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar dapat dipenuhi syarat terang (perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan PPAT) untuk kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB). Selanjutnya untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Akta Jual Beli sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah akta otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bentuk Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya (dalam hal perbuatan hukum jual beli dihadiri kuasanya) dihadapan PPAT.

Perjanjian pengikatan jual beli juga diartikan pula sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>2</sup> Sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, dalam perjanjian pengikatan jual beli ini belum terjadi pemindahan hak milik atas tanah. Berarti perjanjian pengikatan jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belak pihak secara obligatoir. Dimana perjanjian ini meletakkan kewajiban pada penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar

---

<sup>2</sup> Herlien Budiono, 2004. "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*," Renvooi, Nomor 10, Th. I, (Maret 2004), hlm.. 57.

harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Notaris berasal dari kata “*Nota Literaria*”, yaitu “*lettermark*” atau “*karakter*”, dengan mana para “*notarii*” tersebut menuliskan atau menggambarkan suatu “perkataan penuh” atau “lengkap”.<sup>3</sup> Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan notary, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan van notaris, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.<sup>4</sup>

Pengertian notaris diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) adalah Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah yang memperoleh kewenangan secara atributif dari Negara untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum.

PPAT dalam pelayanannya memiliki kewenangan yang berbeda dengan Notaris. Hal ini dapat di lihat dalam konsiderans menimbang huruf c, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) (selanjutnya disebut UUJN),

---

<sup>3</sup> A.A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Surabaya : CV. Perwira Media Nusantara (PMN), 2015, hlm. 12.

<sup>4</sup> HS. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk, dan Minuta Akta)*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 33.

menyatakan bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Jabatan Notaris yang diatur dalam Pasal 1 UUJN mempunyai pengertian sebagai berikut:

Pasal 1 ayat (1) :

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Pasal 1 ayat (7) :

Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Pasal 15 ayat (1) UUJN, sebagai berikut:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Salah satu kewenangan Notaris adalah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) digolongkan pada perjanjian bantuan. Perjanjian bantuan adalah suatu perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya,

seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh para pihak.

Pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

## **B. Perumusan masalah**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

1. Apakah dasar dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Para Pihak?
2. Bagaimana kewenangan Notaris yang menjadi dasar dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dasar dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Para Pihak.
- b. Untuk mengetahui kewenangan Notaris yang menjadi dasar dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan sebagai sumbangan pemikiran terhadap permasalahan kekaburan norma yang diatur pada Pasal 15 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan

mengenai kewenangan yang dimiliki oleh Notaris dalam membuat akta PPJB di bidang pertanahan tersebut.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan dengan adanya informasi dan penjelasan mengenai dasar pemikiran dan kewenangan yang dimiliki Notaris untuk membuat akta PPJB di bidang pertanahan, masyarakat dapat memahami konsep maupun praktik kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada Notaris dalam hal pembuatan akta otentik di bidang pertanahan.

#### **D. Metodologi penelitian**

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah merupakan penelitian Yuridis Normatif, artinya suatu penelitian dengan pendekatan hukum dipandang sebagai suatu sistem kaidah yang otonom yang terlepas dari faktor non hukum (*norm wissen chaft*), yang dalam hal ini pendekatan keilmuan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sistem hukum notaris, khususnya Undang-Undang Nomor Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris<sup>22</sup>

2. Spesifikasi Penelitian

Hasil penelitian ini disajikan dengan menggunakan analisis deskriptif, yaitu suatu bentuk analisis penelitian yang berusaha untuk menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fenomena-fenomena dan fakta-fakta yang terjadi

---

<sup>22</sup> Rony Hanitijo Soemitro, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, hlm.11

### 3. Sumber Data

- a. Bahan primer, yaitu bahan hukum yang mengikat diperoleh dari hasil penelitian di lapangan.
- b. Bahan sekunder, yaitu bahan-bahan yang mendukung terhadap bahan hukum primer diperoleh dari hasil penelitian terhadap kepustakaan.
- c. Bahan hukum tertier yaitu kamus hukum dan kamus umum.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

- d. Data hukum primer diperoleh dengan menggunakan teknik wawancara dan observasi.
- e. Data hukum sekunder diperoleh dengan membaca dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, majalah, dan lain-lain yang menunjang bahan hukum primer.

### 5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah di Kantor Notaris

### 6. Analisis Data

Data-data yang diperoleh kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulan berdasarkan metode analisis normatif-kualitatif serta disusun secara logis dan sistematis berdasarkan pada doktrin dan pengertian hukum yang terdapat dalam ilmu hukum dengan harapan akan diperoleh suatu gambaran atau kesimpulan mengenai objek penelitian maupun masalah yang ingin dicari pemecahannya.