

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah Negara agraris (Negara pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan

hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetbook/Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya dihapus.

Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama petani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Selain untuk perumahan, tanah sekarang ini juga dibutuhkan untuk tempat usaha. Dengan perkembangan penduduk yang meningkat seperti saat sekarang ini, di samping terbatasnya ketersediaan lahan/tanah yang ada, karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, membuat kebutuhan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Salah

¹Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2009), h. 55-57

satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli.

Dalam masyarakat kita jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil yaitu terang dan tunai,² maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,³ selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁴ Atas dasar pasal tersebut,

²Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 71-72.

³R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung :PT Citra Aditya Bakti, 1988), h. 29 .

⁴Solahuddin, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Acara Pidana dan Perdata*, (Jakarta: Visimedia, 2010), h. 488.

terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal,

terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat, terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah.

Dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat Kec. Kandis dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah.

Sedangkan kita tahu bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁵

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diterangkan di atas, disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat-

⁵Adrian Sutedi, *op.cit.*, h. 164.

syarat pendaftaran tanah antara alain karena jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan selembar kwitansi biasa atau juga pajak-pajak yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah belum dibayarkan misalnya pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli (BPHTB).

Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.

Namun seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda

keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB).

Seperti yang terjadi di Kecamatan Kandis Kabupaten Siak, dimana banyak dibuat perjanjian jual beli hak atas tanah berupa akta dibawah tangan yang cukup diketahui oleh Camat atau akta otentik yang dibuat oleh Notaris yaitu berupa akta pengikatan jual beli.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontraprestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Penelitian dengan judul: **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL**

BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA NOTARIS DI KECAMATAN KANDIS”.

B. Batasan Masalah

Dari latar belakang masalah yang penulis paparkan di atas diperoleh gambaran dimensi masalah yang begitu luas. Namun menyadari adanya keterbatasan waktu dan kemampuan, maka penulis memandang perlu memberi batasan masalah secara jelas dan terfokus. Selanjutnya masalah yang menjadi objek penelitian dibatasi hanya pada Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah di Kecamatan Kandis.

C. Rumusan Masalah

Permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan

Akta jual belinya.

2. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang perlindungan hukum yang akan diterima para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menambah pengetahuan penulis khususnya mengenai hukum perjanjian.
2. Sebagai bahan masukan bagi para pihak untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli khususnya dalam hal yang berkaitan tentang praktek perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.
3. Sebagai bahan referensi bagi peneliti-peneliti berikutnya khususnya mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dilihat dari jenis penelitian ini tergolong kedalam penelitian *observasional research* yaitu dengan cara turun langsung kelapangan menjumpai para responden untuk dapat menjawab permasalahan yang penulis angkat. Sedangkan dilihat dari sifatnya maka penelitian ini bersifat diskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan keadaan tentang pemakaian perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal/pendahuluan yang sudah biasa dilakukan

sebelum melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan pjabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini kemudian dibahas atau dianalisa menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat sendiri, kemudian terakhir menyimpulkannya

2. Subyek Penelitian

Yang menjadi subyek penelitian ini yaitu Notaris/PPAT dan orang yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di Kecamatan Kandis.

3. Objek Penelitian

Yang menjadi objek penelitian ini adalah bagaimana eksistensi dan kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan akta notaris di Kecamatan Kandis.

4. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli dalam melakukan jual beli hak atas tanah. Untuk penentuan sampel ini, metode penentuan sample yang digunakan adalah purpose sampling atau sample bertujuan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sampel penelitian ini adalah para pihak yang memakai perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan sebelum melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan pjabat pembuat akta tanah (PPAT), serta para Notaris, yang dalam hal ini di khususkan untuk Notaris yang ada di Kecamatan Kandis yaitu: Notaris Ridwan Syauckani, SH. M.Kn, dan Notaris Alita

Rosdianti Pilo, S.Kom, SH, M.Kn dan para pihak dalam hal ini Bapak Ismail selaku Pemilik Tanah dan Bapak Herman selaku Pembeli.

5. Sumber Data

Yang menjadi sumber data dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Data primer, yaitu: data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan melakukan observasi dan wawancara terhadap Notaris/PPAT yang ada di Kecamatan Kandis dan para pihak yang terkait dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.
2. Data skunder, yaitu: data yang diperoleh atau yang dikumpulkan untuk mendukung penelitian ini dengan menggunakan penelitian perpustakaan dari buku-buku, pendapat para ahli, undang-undang serta sumber lain yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.

6. Teknik Pengumpulan Data

Ada beberapa cara pengumpulan data yang penulis lakukan dalam penelitian ini.

1. Observasi

Yaitu penulis mengadakan pengamatan secara langsung kepada Notaris/PPAT di Kecamatan Kandis dan para pihak yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sehingga penulis mendapatkan informasi yang jelas.

2. Wawancara

Hal ini penulis melakukan wawancara langsung terhadap pejabat Notaris/PPAT, yang dalam hal ini di khususkan untuk Notaris yang ada

di Kecamatan Kandis dan para pihak yang terkait dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

3. Studi Pustaka

Yaitu tinjauan pustaka yang dapat dicari dalam referensi umum (buku-buku teks, ensiklopedia, Artikel Hukum, Jurnal dan lain-lain) referensi khusus. Sambil membaca sumber-sumber tersebut penulis mengidentifikasi variabel-variabel yang relevan dengan masalah dalam penelitian yang sedang dilakukan.

7. Metode Analisa Data

Data yang sudah terkumpul selanjutnya diolah dengan cara disajikan atau dijelaskan dengan uraian kalimat yang jelas dan rinci. Kemudian penulis melakukan interpretasi data dengan menghubungkan kepada literatur atau buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan yang akan penulis angkat dan juga dengan peraturan-peraturan hukum. Selanjutnya penulis akan menarik kesimpulan dengan cara induktif, yaitu menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat khusus kepada hal-hal yang bersifat umum.