

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum merupakan sekumpulan peraturan-peraturan yang berlaku dalam kehidupan masyarakat yang bersifat mengikat dan mengatur tingkah laku masyarakat dalam kehidupan bersama. Sehingga, terdapat sanksi didalamnya apabila peraturan atau kaidah tersebut di langgar oleh masyarakat.

Dalam kehidupan kita sehari-hari, kita akan selalu bersentuhan dengan hukum. Salah satunya pada saat kita melakukan jual-beli. Jual beli adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Jual-Beli sangat kerap kita lakukan dalam kehidupan kita sehari-hari, namun pada umumnya kita tidak sadar bahwa jual-beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya perjanjian tersebut¹. Di Indonesia terdapat syarat-syarat umum perjanjian jual-beli yang meliputi:

1. Adanya kecakapan antara dua pihak yang melakukan Jual-Beli
2. Ada Objek yang di perjual-belikan
3. Adanya kesepakatan antar dua pihak mengenai harga jual beli yang ditetapkan

¹ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual-Beli*, Pustaka Pelajar, 2016 hal.35

4. Adanya suatu sebab yang halal.²

Jual-Beli dapat dilakukan pada benda bergerak dan benda yang tidak bergerak. Benda bergerak dan tidak bergerak dibedakan berdasarkan sifatnya dimana benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan dengan mudah sedangkan benda yang tidak bergerak merupakan benda yang tidak dapat dipindahkan dengan sendirinya.

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia yang tidak dapat dihindari. Setiap orang pasti akan membutuhkan rumah sebagai tempat tinggalnya. Jual beli rumah adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang semula hak atas tanah tersebut menjadi hak pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Sejak berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.³

Jual beli rumah menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan (*levering*) rumah yang bersangkutan oleh penjual kepada

² R.Rahaditya, *Hukum Bisnis*, Pustaka Mandiri 2014 hal.11

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, 2015, hal.260

pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sifat dari jual-beli rumah menurut hukum adat adalah terang dan tunai.

Terang dalam hal ini berarti jual beli rumah dilakukan dihadapan kepala desa yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya untuk menjamin bahwa jual-beli rumah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Akan tetapi, pada zaman sekarang jual beli rumah ini dapat dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan oleh negara untuk mengurus proses jual-beli dan pembuatan akta-akta otentik. Sedangkan, Tunai berarti pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh. Sisa pembayaran dalam hukum adat yang belum dibayar penuh dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual atas perjanjian utang-piutang yang terjadi antara penjual dan pembeli. Namun hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan atau pembayarannya belum lunas. Penyerahan hak milik juga harus disertai dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta tersebut. Setelah itu maka jual beli menurut hukum telah selesai.⁴

⁴ Wayan P. Windia dan Ketut Sudantra, *Pengantar Hukum adat*, Denpasar, 2006, hlm. 124

Selain mengurus proses jual-beli dan membuat akta jual beli, PPAT juga mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik lainnya. Dalam PP.37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat 2 PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai hak atas tanah, jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sebelum melakukan proses jual beli penjual dan pembeli harus memastikan terlebih dahulu rumah dan sertifikat tanah yang di perjual-belikan tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan bank dimana penjual mengagunkan sertifikat tanah ke bank untuk memakai fasilitas kredit bank dan apabila terdapat kejanggalan atau ada masalah maka PPAT berhak untuk menolak membuat akta jual beli.

Penulis memilih untuk melakukan magang di kantor Notaris dan PPAT Charles Hermawan S.H di daerah Tangerang dan berkantor di THE PROMINENCE OFFICE TOWER 28 Floor, Unit B, Jalan Jalur Sutera Barat Kav.15, Alam Sutera, Kota Tangerang. Selama proses magang berjalan penulis mengambil sebuah topik dimana nantinya akan menjadi pembahasan dalam laporan ini.

Penulisan laporan magang ini diharapkan dapat membantu memberikan informasi kepada masyarakat umum yang masih tidak mengetahui dengan jelas bagaimana proses jual-beli rumah sehingga pada saatnya ketika mereka mau

membeli sebuah rumah maka mereka tidak akan dipusingkan lagi dengan proses-proses yang terkait dalam jual-beli rumah.

Topik yang di pilih oleh penulis adalah “Proses Jual-Beli Rumah dan Prosedur Pembuatan Akta Jual-Beli Rumah”. Penulis mengambil judul ini sebagai pembahasan dalam laporan magang ini dikarenakan selain akan membantu jenjang karir penulis dimana setelah penulis mendapatkan Sarjana Hukum S1 penulis akan melanjutkan untuk mengambil Magister Kenotariatan (M.kn).

Dengan bekerja di kantor Notaris dan PPAT penulis akan mengerti serta mendapatkan pengalaman bekerja yang nyata serta belajar secara langsung tentang bagaimana proses-proses jual beli, pembuatan Akta di kantor Notaris dan PPAT dari awal hingga akta itu keluar selain itu penulis juga akan mengerti bagaimana proses pemindahan hak atas tanah setelah terjadinya jual beli, serta proses balik nama selesai di Badan Pertanahan Nasional hingga proses jual beli rumah tersebut dapat dikatakan sempurna dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Jual-Beli Rumah dan Pembuatan Akta Jual-Beli Rumah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia?
2. Bagaimana Proses Perpindahan Hak Atas Tanah setelah transaksi Jual Beli Rumah?

1.3 Tujuan Magang

Adapun tujuan dari pembuatan laporan ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses jual-beli rumah dan pembuatan akta jual beli di kantor Notaris dan PPAT.
2. Untuk mengetahui proses perpindahan hak atas tanah setelah dilakukannya transaksi jual-beli rumah di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil laporan ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya pemahaman teoritis dalam hal jual-beli rumah yang sangat berkaitan dengan pertanggung-jawaban Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang dalam pembuatan Akta Jual-Beli.

2. Manfaat Praktis

Secara Praktis, hasil dari laporan ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman yang lebih mendalam kepada para mahasiswa-mahasiswi atau masyarakat umum khususnya mengenai jual-beli rumah serta peran Notaris dan PPAT dalam proses jual-beli.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Penulis menjalankan magang di kantor Notaris dan PPAT dimulai sejak tanggal 29 Januari 2018 dan akan berjalan selama 4(empat) bulan terhitung dari hari pertama kerja

Lokasi Magang :

KANTOR NOTARIS DAN PPAT CHARLES HERMAWAN S.H

THE PROMINENCE OFFICE TOWER 28 Floor, Unit B , Jalan Jalur Sutera Barat
Kav.15, Alam Sutera , Kota Tangerang.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan laporan magang ini maka diperlukan adanya sistematika penulisan yang teratur yang terbagi dalam bab per bab yang saling berangkaian satu sama lain. Adapun sistematika penulisan laporan magang ini adalah:

Bab I. Pendahuluan

Bab ini memuat penjelasan umum tentang latar belakang laporan magang ini serta topik yang di bahas yaitu tentang Proses dan Prosedur Jual Beli Rumah, Rumusan Masalah, Tujuan Magang, Manfaat Magang, Waktu dan Lokasi tempat magang dan Sistematika Penulisan.

Bab II. Tinjauan Pustaka

Pada bab ini membahas tentang landasan-landasan teori yang didapat dari buku-buku yang terkait mengenai jual beli dan juga Notaris dan PPAT.

Bab III. Gambaran Umum Kantor Notaris dan PPAT

Pada bab ini berisi penjelasan dan informasi mengenai profil Kantor Notaris dan PPAT Charles Hermawan S.H yang mencakup keabsahan badan hukumnya, anggota pekerjanya, struktur kantor, dan lain sebagainya.

Bab IV . Pembahasan

Pada bab ini berisi jawaban atas rumusan masalah mengenai Proses dan Prosedur pembuatan akta jual-beli rumah menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia serta jawaban mengenai proses pemindahan hak atas tanah dan balik nama setelah terjadinya jual beli rumah.

Bab V. Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini berisi kesimpulan dari jawaban rumusan masalah serta saran yang merupakan ide atau solusi agar masalah tersebut dapat diatasi dikemudian hari.