

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang berasal dari Tuhan yang Maha Esa untuk memenuhi kehidupan manusia di alam semesta ini. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian. Tanah dan manusia merupakan sesuatu yang tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir di dunia hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya.¹

Tanah dan pertanahan merupakan unsur vital dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena menjadi sumber-sumber keadilan dan kemakmuran masyarakat. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah mencirikan hubungan yang bersifat abadi.² Pemberian jaminan hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas. Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia (kebutuhan papan) yang mempengaruhi eksistensi tiap-tiap

¹ Adrian Sutedi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 31.

² Badan Pertanahan Nasional. 2013. *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah Tahun Anggaran 2012*. Jakarta: BPN RI, hlm. 1.

individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia ini, makin maju masyarakat, makin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu.³

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945⁴ menyatakan bahwa setiap kekayaan alam dan isinya dalam hal ini tanah merupakan sesuatu yang dikuasai oleh negara dan dapat digunakan oleh masyarakat dalam rangka memberikan kesejahteraan masyarakat dalam menjalani kehidupan. Pada Ketentuan Pasal 28D ayat 1 Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang menjelaskan bahwa masyarakat Indonesia berhak atas hak perlindungan dan perlakuan yang adil di hadapan hukum yang berlaku di Indonesia.⁵ Makna yang sangat mendalam dapat kita lihat dan kita rasakan dari ketentuan pasal ini. Dimata hukum semua warga negara Republik Indonesia mendapatkan hak yang sama untuk perlindungan hukum termasuk masyarakat, pemerintah dan pembuat undang-undang yang berkaitan itu sendiri.

Negara pada tingkatan tertinggi sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat memperoleh kewenangan untuk mengatur dan menentukan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan atas segala kekayaan alam beserta isinya serta mengatur hubungan hukum orang atau badan hukum yang akan memperoleh hak atas kekayaan alam tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 2 ayat 2

³ Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, hlm. 1.

⁴ Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

⁵ Pasal 28 D ayat 1 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria⁶ yang selanjutnya disebut sebagai “UUPA”.

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Peraturan terkait pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang - Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan ini dibuat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana maksud Pasal 19 ayat (1) UUPA, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut memberikan peraturan baru yang mengatur tentang pndaftaran tanah yang ada di Indonesia. Namun upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah belum optimal melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, sehingga pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan dan menggantikan dengan suatu peraturan

⁶ Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

baru. Upaya dari perubahan tersebut dilakukan Pemerintah dengan dikeluarkannya suatu peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tanggal 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan adanya pengaturan tentang tanah tersebut, cara pandang masyarakat terhadap tanah mulai berubah. Dahulu tanah hanya dinilai sebagai benda tidak bergerak yang hanya mempunyai fungsi sosial yakni hanya dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal dan penunjang aktivitas pertanian saja, namun saat ini tanah sudah dilihat dengan cara pandang yang berbeda yaitu sebagai benda tidak bergerak yang mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat memberikan keuntungan.

Akibat dari berkembangnya sudut pandang masyarakat terhadap kebutuhan manusia akan tanah, Pemerintah juga harus memperbaharui peraturan-peraturan tentang tanah agar relevan dengan kondisi yang ada di masyarakat pada saat ini. Pemerintah baru ini mengeluarkan aturan baru berupa Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini menyatukan, mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal

atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan juga akan memperbarui ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Jual beli merupakan salah satu cara untuk menguasai dan/atau memiliki suatu hak atas tanah. Dalam melakukan transaksi jual beli, terjadi suatu hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang saling bertimbal balik, dimana penjual mengikatkan diri untuk menjual hak yang dimilikinya kepada pembeli, begitu juga pembeli yang mengikatkan diri untuk membeli hak tersebut dari penjual dengan disertai pembayaran dengan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁷ Maka jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian konsensual, artinya jual beli lahir sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok mengenai kebendaan dan harga, meskipun pada saat itu tidak ada kebendaan yang beralih maupun terjadi suatu pembayaran. Sifat konsensual dalam jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Ps 1457.

kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁸

Pada praktek jual beli tanah, dalam hal terdapat hal-hal yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pembeli dan penjual dapat membuat terlebih dahulu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat yang sangat lazim ditemukan dalam praktek Notaris. Dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka harus memperhatikan isi dari pasal 1320 KUHPerdara yang menjelaskan tentang syarat sah perjanjian. Pasal tersebut mengatur tentang para pihak yang hendak membuat suatu perjanjian harus memperhatikan unsur sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut, kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut, adanya suatu hal tertentu yang menjadi obyek dari perjanjian tersebut dan suatu sebab yang halal dari obyek yang akan diperjanjikan. Seluruh syarat sah dalam perjanjian harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut agar perjanjian tidak dapat dibatalkan dan batal demi hukum.

Dalam membuat suatu perjanjian juga harus memakai asas iktikad baik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Adanya asas iktikad baik mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian berdasarkan kepercayaan atau

⁸ Ibid,Ps 1458.

keyakinan yang teguh atau kemauan yang baik dari para pihak. Menurut Subekti, asas iktikad baik (*good faith*) artinya melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁹ Oleh karena itu, perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak harus dijalankan sesuai dengan hak dan kewajiban para pihak yang terkandung didalamnya agar disuatu hari nanti tidak terjadi permasalahan hukum akibat dari perjanjian yang disepakati oleh para pihak.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya yang akan menjadi undang undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Menurut R.Subekti dalam bukunya “Hukum Perjanjian” dinyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dapat dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual ataupun pembeli.¹⁰ Bahwa PPJB atas tanah bisa didasari pada hak atas tanah yang sudah bersertipikat maupun hak milik adat yang didasari pada girik.

Girik merupakan dokumen yang berisikan tentang bukti pembayaran pajak dan sebagai dokumen bukti atas suatu penguasaan fisik atas tanah. Girik bukan merupakan hak atas tanah yang diakui oleh negara. Namun tanah girik dapat

⁹ R.Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 1998, hlm 41.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 16, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm 79.

dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Pendaftaran hak atas tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya memuat unsur kesepakatan awal mengenai obyek jual beli, harga jual beli, jangka waktu pembayaran, serta apabila disepakati, terdapat pula klausul kuasa jual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut maupun dibuatnya Akta Kuasa Jual dihadapan Notaris sebagai pelengkap dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini merupakan perjanjian para pihak, dapat dibuat secara bawah tangan maupun dengan akta Notaris.

Pada praktek dilapangan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dapat dijadikan sebagai dasar jual beli untuk peralihan hak atas tanah. Perjanjian Pengikatan yang dimaksud adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Pihak Pembeli dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah membayar lunas atas tanah yang akan diperjual belikan dalam Perjanjian Jual Beli tersebut. Namun pembuatan Akta Jual Beli belum dapat dilakukan karena masih ada kewajiban dari pihak penjual yang belum terselesaikan. Untuk menjamin kedudukan pembeli atas pembayaran lunas kepada pihak penjual, biasanya Pihak Pembeli juga meminta sekaligus untuk dibuatkan Akta Kuasa Jual oleh Notaris.

Pengaturan mengenai konsep Kuasa tercantum dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan definisi bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang memberikan kekuasaan

kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.¹¹ Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakulkan” atau “atas nama”. “Mewakulkan” disini memiliki maksud bahwa pemberi kuasa mewakulkan kepada penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Sedangkan arti kata “atas nama” yang dimaksud pada ini adalah si penerima kuasa melakukan tindakan hukum atas nama si pemberi kuasa.¹²

Didalam Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikenal ada 2 (dua) jenis surat kuasa, yaitu Surat Kuasa Umum yang meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali segala perbuatan pemilikan. Selanjutnya terdapat Surat Kuasa Khusus yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih.¹³ Adapun cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan melalui berbagai macam cara, antara lain dengan akta bawah tangan (*ondehands geschrift*), surat biasa, pemberian dan penerimaan kuasa secara lisan, dan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris.¹⁴ Akta Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris dalam hal adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat berdampak besar atas kedudukan tanah yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berdasarkan penjelasan yang Penulis uraikan diatas, terdapat suatu permasalahan kedudukan hukum yang terjadi pada Akta Perjanjian Pengikatan

¹¹ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm 3.

¹² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni Bandung, 1986), hlm 306.

¹³ Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, hlm 4.

¹⁴ Komar Andasmita, *Notaris II*, (Bandung: Sumur Bandung, 1982), hlm 453.

Jual Beli yang dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah girik. Tanah girik yang akan dilakukan peralihan bukan merupakan suatu bukti kepemilikan tanah yang diakui berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dalam melakukan peralihan tanah girik ini dapat dilakukan melalui suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan setelah itu peralihan hak atas tanah tersebut harus dibuat melalui suatu akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan uraian tersebut maka penulis mencoba untuk meneliti dan menganalisa tesis ini dengan judul “ **Implikasi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Girik**”.

II. Rumusan Masalah

Masalah adalah suatu hal yang perlu dicari pemecahannya. Untuk dapat menggambarkan situasi dalam masalah yang diteliti, terdapat berbagai cara yang senantiasa tergantung pada apa yang dianggap penting sehingga sampai pada inti yang dituju. Dalam hubungannya dengan masalah diatas, maka pokok permasalahan yang akan di bahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah girik ?
2. Bagaimanakah peran Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah girik ?

III. Tujuan Penelitian

1. Untuk menemukan dan menganalisis kedudukan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah girik.

2. Untuk mengetahui peranan Notaris dalam membuat akta perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah girik.

IV. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, baik untuk kepentingan teori dalam ilmu hukum maupun untuk kepentingan praktis, yaitu:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan khasanah Ilmu Hukum pada umumnya dan di bidang hukum pertanahan pada khususnya, dan diharapkan memberikan jawaban terhadap kepastian hukum atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah girik.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, pemerintah dan masyarakat sebagai upaya meletakkan suatu landasan yang kuat bagi pembangunan hukum dan penegakan hukum pertanahan, dan memberikan informasi bagi masyarakat memperoleh kepastian hukum kepemilikan atas tanah bersertifikat, serta diharapkan dapat menjadi referensi penelitian di bidang hukum pertanahan.

V. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I: PENDAHULUAN

Bagian ini menjelaskan tentang hal-hal yang menjadi dasar Penulis mengangkat tema ini sebagai materi penelitian, fakta-fakta yang ada adalah fakta yang benar-benar terjadi saat ini berkaitan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bagian ini menjelaskan teori-teori seperti pengertian mengenai jabatan Notaris, tinjauan umum mengenai Akta, tinjauan umum mengenai perjanjian, tinjauan umum mengenai girik dan juga teori-teori lainnya yang berhubungan dengan penelitian Penulis. Serta menguraikan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan materi penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bagian ini menjelaskan jenis penelitian, pendekatan penelitian, teknik pengumpulan data, serta cara-cara pengolahan data yang akan penulis gunakan dalam menjalankan penelitian ini.

BAB IV: ANALISIS & PEMBAHASAN

Bagian ini Penulis menjelaskan tentang permasalahan yang ada dilapangan, menjabarkan hasil dari pengumpulan data yang dilakukan sebelumnya terhadap sumber data baik primer ataupun sekunder, kemudian Penulis akan melakukan analisis apakah peraturan yang ada saat ini sudah mengakomodir terhadap kejadian-kejadian dilapangan serta menganalisis implementasi dari peraturan-peraturan tersebut dan menyandingkannya dengan data dari lapangan.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bagian ini Penulis membahas mengenai kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan oleh Penulis. Serta memberikan saran yang berkaitan dengan Penulisan yang dilakukan oleh Penulis.