

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada era ini, masyarakat berusaha memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari baik kebutuhan primer maupun sekunder, diantara kebutuhan tersebut terdapat kebutuhan akan tanah beserta rumah untuk tempat tinggal. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal semakin bertambah. Salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah yakni salah satunya dengan cara melakukan perbuatan hukum pengalihan hak jual beli atas tanah dan bangunan.

Jual beli hak atas tanah dan bangunan tentunya perlu prosedur sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disingkat dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, serta untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat dengan UUPA tidak dikenal dengan adanya Perikatan Jual Beli hak atas tanah, yang ada hanyalah jual beli hak resmi hak atas tanah yang menjadi wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai prinsip tunai, terang dan nyata. Perikatan Jual Beli hak atas tanah hanya dikenal di ranah hukum perdata, itu sebabnya notaris mempunyai kewenangan untuk membuat perjanjian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya disingkat dengan UUNJ.

Perikatan Jual Beli adalah bentuk perjanjian berdasarkan kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris, Perikatan Jual Beli memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.¹ Perikatan Jual Beli ini merupakan perjanjian yang bersifat konsensual karena pada perjanjian ini barang yang diperjanjikan belum beralih dari pengembang (*developer*) kepada pembeli.²

Sebelum Akta Jual Beli (AJB) rumah dilakukan oleh para pihak dengan pembuatan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), didahului dulu dengan pembuatan Perikatan Jual Beli rumah di hadapan notaris untuk mendapatkan kepastian hukum serta alat bukti kuat bagi para pihak. Perikatan Jual Beli rumah terjadi karena beberapa pertimbangan penting, salah satunya adalah harga yang disepakati antara para pihak belum dibayar lunas oleh pembeli, atau karena

¹ Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum*, Palu, Sinar Grafika, hlm 12.

² Novalia Arnita Simamora "Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah", *USU Law Journal*, No. 3 Vol. 3 (November 2015) : 84-96, hlm 85.

pengembang (*developer*) belum selesai membangun rumah yang akan diperjual belikan atau terdapat kekurangan dokumen mengenai kepemilikan rumah tersebut yang harus diselesaikan pengembang (*developer*) selama perjanjian berlangsung.

Maria SW Sumardjono memberikan pendapat bahwa “Perikatan Jual Beli ini pada dasarnya merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni melaksanakan Perikatan Jual Belinya di hadapan notaris, apabila bangunan telah selesai, bersertifikat dan telah memiliki izin layak huni, peralihan hak atas tanahnya dilaksanakan dihadapan PPAT.”³

Perikatan Jual Beli rumah dengan di hadapan notaris merupakan akta yang bersifat otentik karena notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan undang-undang. Kewenangan notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN adalah 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 tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN juga mengatur bahwa notaris juga berwenang dalam membuat akta yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

³ Leny Kurniawati, “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah”, *Riset Unisma*, No. 2 Vol. 2 (2018), hlm 4.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik dibebani dengan tanggung jawabnya terhadap pembuatan akta, maka dari itu notaris diwajibkan untuk bekerja secara sesuai dengan kode etik. Apabila ternyata akta yang dibuat notaris mengandung cacat hukum dikemudian hari, hal ini bisa dipertanyakan apakah cacat tersebut merupakan kesalahan dari notaris atau kesalahan dari para pihak yang tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dalam pembuatan akta tersebut. Semua kegiatan yang dilakukan notaris dalam membuat akta, dapat diminta pertanggungjawaban apabila terjadi masalah terhadap akta tersebut di kemudian hari.

Notaris dalam membuat akta otentik Perikatan Jual Beli rumah dituntut untuk bersikap teliti dan sesuai prosedural untuk memperkecil terjadinya kesalahan yang dilakukan seorang notaris. Terlebih, banyak sekali para pihak yang memanfaatkan celah untuk mencari keuntungan karena melihat notaris dalam menjalankan tugasnya tidak prosedural sesuai apa yang semestinya, entah itu karena kesalahan atau kelalaian notaris baik disengaja maupun tidak disengaja.

Pengaturan mengenai akta otentik telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Akta otentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”, kemudian diatur juga dalam Pasal 1 Angka 7 UUJN juga menyebutkan bahwa “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.” Melalui akta otentik inilah dapat digunakan sebagai alat bukti terkuat untuk

menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kewajiban hukum serta menghindari terjadinya sengketa.

Seiring dengan perkembangan zaman, bagi pelaku usaha pembelian rumah secara kontan atau angsuran dapat dijadikan suatu peluang untuk mendapatkan keuntungan yaitu dengan menawarkan rumah dengan sistem Perikatan Jual Beli. Perikatan Jual Beli berguna untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap pelaku usaha yang bergerak di bidang pengembangan dengan sistem “inden”. Hal ini diperbolehkan, karena dalam Pasal 1334 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.” Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaku usaha atau pemilik hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi syarat tersebut dapat mengadakan Perikatan Jual Beli.

Biasanya, pelaku usaha yang bergerak dalam pembangunan perumahan menawarkan sistem kepemilikan rumah melalui pemesanan terlebih dahulu atas kepemilikan rumah yang ditawarkan melalui jasa periklanan, kemudian calon pembeli yang berminat terlebih dahulu melakukan pemesanan atas rumah sekaligus tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

Keberadaan sistem Perikatan Jual Beli rumah tersebut dalam praktiknya masih menimbulkan permasalahan karena pembeli yang telah melakukan Perikatan Jual Beli dirugikan oleh penjual sebagai pelaku usaha di bidang pengembang (*developer*), seperti keterlambatan atau bangunan yang tidak selesai, legalitas bangunannya tidak ada, bahkan ada juga yang pembangunannya dialihkan kepada pihak lain yang membuat pembeli kehilangan uang yang telah diserahkannya,

selain itu ada juga pembeli yang tidak dapat membayar angsuran obyek yang telah diperjualbelikan yang mana dapat merugikan pihak penjual karena ia tidak mendapatkan hak yang seharusnya ia peroleh, maka karena hal tersebut timbul kewenangan notaris untuk mencantumkan suatu klausula penghukuman dalam sebuah akta Perikatan Jual Beli rumah yang dibuatnya.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa Perikatan Jual Beli rumah secara notariil memerlukan bentuk tanggung jawab hukum bagi notaris, kemudian Perikatan Jual Beli rumah dalam prakteknya masih menimbulkan permasalahan yang disebabkan oleh salah satu pihak yang melanggar Perikatan Jual Beli rumah sehingga timbul kewenangan notaris untuk mencantumkan klausula penghukuman dalam sebuah akta yang dibuatnya. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Tanggung Jawab Serta Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Notariil di DIY”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY?
2. Apakah notaris mempunyai kewenangan untuk membuat klausula penghukuman dalam hal terdapat pelanggaran perjanjian pada salah satu pihak?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY.
- b. Untuk mengetahui kewenangan notaris dalam pembuatan klausula penghukuman apabila salah satu pihak melanggar perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY.

2. Tujuan Subjektif

Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian tersebut diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual beli dan kewenangan notaris dalam pembuatan klausula penghukuman apabila salah satu pihak melanggar perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian tersebut diharapkan dapat memberikan manfaat serta masukan bagi para pihak termasuk masyarakat luas yang ingin membuat perjanjian jual beli rumah secara notariil, sehingga para pihak diharapkan dapat mengerti sejauh mana kekuatan dan kedudukannya masing-masing secara hukum serta memberikan suatu kepastian hukum bagi masyarakat pada umumnya maupun kepada para praktisi hukum.