

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan yang dilakukan antara individu-individu merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari masyarakat.

Hubungan antara seseorang dengan orang lain akan menimbulkan hubungan hukum, hubungan hukum yang mana mempunyai criteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian di maksud dalam perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris/PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Walaupun ada yang dikenal dengan asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu.

Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seseorang dengan orang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaries/PPAT bila tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya, maka perjanjian

itu harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Aturan ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seseorang dan orang lainnya atau antara seorang dengan badan hukum ataupun sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh Undang-undang.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun dan bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syaratnya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUH

Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, di mana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat. Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di dalam UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) telah ditentukan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, di undangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA.<sup>1</sup> Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor Notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh

---

<sup>1</sup>Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013 hlm.7.

pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>2</sup> Namun dalam praktek sebelumnya dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini membuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat

---

<sup>2</sup>Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari pengikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya, maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Di kota Semarang banyak terjadinya jual beli tanah. Banyak jual beli tanah yang berhasil dan ada juga jual beli tanah yang dibatalkan. Oleh karena itu, untuk menjamin sahnya hukum yang sesuai dengan ketentuan, maka jual beli yang dibatalkan diwajibkan untuk membuat akta pembatalan, dimaksudkan agar untuk mencegah terjadinya sengketa jual beli tanah nantinya.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA SEMARANG”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Faktor-faktor apa yang dapat mengakibatkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di kota Semarang?
2. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di kota Semarang?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta pembatalan pengikatan jual beli tanah di kota Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mengakibatkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah tersebut di kota Semarang.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di kota Semarang.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di kota Semarang

### **D. Kegunaan Penelitian**

#### 1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan peralihan hak atas tanah.

#### 2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam peralihan hak atas tanah.

## **E. TERMINOLOGI**

### **1. Akibat Hukum**

Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris tersebut adalah ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan akta pengikatan jual beli tanah, yaitu penggantian biaya, ganti rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Gugatan hukum dapat dilakukan kepengadilan setelah sebelumnya didahului dengan peringatan yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan. Keputusan hakim yang menyatakan tergugat harus membayar ganti rugi materiil sebab kurang memenuhi rasa keadilan karena tidak memperhatikan itikad pembeli yang akan melunasi dengan bilyet giro (cek) serta pembeli belum pernah menikmati tanah tersebut dan juga tidak mempergunakan sertifikat tanahnya.

### **2. Pembatalan Akta**

Alasan-alasan yuridis secara umum diluar dari aturan UUJN yang mengakibatkan kebatalan dan pembatalan akta notaris yang pada umumnya sama dengan alasan-alasan yuridis batalnya perjanjian. Cacatnya akta notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta notaris dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau tidak mempunyai akibat hukumnya.

### **3. Akta Pengikatan Jual beli Tanah**

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.<sup>3</sup>

#### 4. Pengikatan

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian tersebut, akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa

---

<sup>3</sup>Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005, hlm.5.

persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli ini juga timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak yang harus dipenuhi dan hal tersebut dapat menjadi penghambat dalam terselesaikannya perjanjian jual beli.

#### 5. Jual Beli

Pengertian jual beli adalah transaksi antara satu orang dengan orang yang lain yang berupa tukar-menukar suatu barang dengan barang yang lain berdasarkan tata cara atau perjanjian tertentu. Dalam kehidupan sehari-hari, pengertian jual beli adalah penukaran barang dengan uang. Sedangkan penukaran barang dengan barang yang tidak lazim disebut barter.

#### 6. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis yaitu disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan panjang dan lebar.<sup>4</sup>Tanah yang dimaksud disini

---

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2003, hlm. 9-10.

adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1).Dimana hak-hak atas tanah atau hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yang dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum.

#### 7. Kota Semarang

KotaSemarang adalah ibukota Provinsi dari Jawa Tengah, sekaligus kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia sesudah Jakarta, Surabaya, Medan, dan Bandung. Sebagai salah satu kota paling berkembang di Pulau Jawa, kota Semarang mempunyai jumlah penduduk yang hampir mencapai 2 juta jiwa dan siang harinya bisa mencapai 2,5 juta jiwa. Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan Semarang ditandai dengan munculnya beberapa gedung pencakar langit di beberapa sudut kota. Sayangnya, pesatnya jumlah penduduk membuat kemacetan lalu lintas di dalam kota Semarang semakin macet. Saat ini kota Semarang dipimpin oleh Wali Kota Hendrar Prihadi, S.E, M.M dan Wakil Wali Kota Ir. Hj. Hevearita Gunaryanti Rahayu. Kota Semarang terletak sekitar 558 km sebelah timur Jakarta, atau 312 km sebelah barat Surabaya, atau 621 km sebelah barat daya Banjarmasin (lewat udara). Semarang berbatasan dengan laut Jawa di utara, Kabupaten Demak di timur, Kabupaten Semarang di selatan, dan Kabupaten Kendal di barat. Luas kota semarang adalah 373.67 km<sup>2</sup>.

## **F. METODE PENELITIAN**

### 1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan pendekatan yuridis-sosiologis. Pendekatan yuridis-sosiologis adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara bertahap pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara bertahap tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh para pihak-pihak dalam kontrak. Dengan demikian implementasi secara bertahap diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.<sup>5</sup> Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.<sup>6</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memamparkan, menggambarkan, atau mengungkapkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis

---

<sup>5</sup>Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 134.

<sup>6</sup> Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 43.

menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.<sup>7</sup>

### 3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain:

a. Data Primer, yaitu berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan, Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam dan langsung.

b. Data Sekunder, yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi data primer adapun data sekunder tersebut antara lain:

1) Bahan hukum Primer, bahan hukum primer yang berupa norma atau peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan yang berkaitandengan hukum perjanjian pada umumnya dan juga hukum jual beli pada khususnya. Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah:

a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 26-27.

- d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu:
- a) Bukti-bukti ilmiah
  - b) Makalah-makalah
  - c) Hasil-hasil penelitian dan wawancara

#### 4. Pengumpulan Data

##### a. Studi Kepustakaan

Metode ini dipergunakan untuk pengumpulan data sekunder, yang dilakukan dengan cara mencari, menginvestigasi dan mempelajari akibat hukum terhadap pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kantor Notaris di kota Semarang. Adapun instrumen pengumpulan yang digunakan berupa form dokumentasi, yaitu suatu alat pengumpulan data sekunder, yang berbentuk format-format khusus, yang dibuat untuk menampung segala macam data yang diperoleh selama kejadian dilakukan.

##### b. Wawancara

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data primer yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara secara bebas terpimpin, dengan berbagai pihak yang dipandang memahami obyek yang diteliti.

#### 5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi Penelitian berada di Jalan Dong Biru No. 68 Kelurahan Genuk Sari, Kota Semarang yang merupakan kantor Notaris & PPAT.

Subyek Penelitian yaitu Ibu Hj. Ismawati, SH., M.Kn. selaku pemilik Kantor Notaris & PPAT.

#### 6. Analisis data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni

- a. Reduksi data adalah data yang di peroleh dilapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

### **G.SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI**

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Memuat Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sitematika Penelitian.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Meliputi Tinjauan Umum Jual Beli Tanah, terdiri dari pengertian jual beli tanah sebelum UUPA, pengertian jual beli tanah setelah berlakunya UUPA, Tinjauan Umum Perjanjian, terdiri dari pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sah perjanjian, Tinjauan Perjanjian Menurut Perspektif Islam, terdiri dari pengertian perjanjian dalam islam, asas perjanjian dalam islam, dan pembatalan perjanjian dalam islam, Tinjauan Umum Perikatan, terdiri dari subjek perikatan dan objek perikatan.

**BAB III : HASIL PENELITIAN dan PEMBAHASAN**

Memuat Faktor-faktor yang dapat mengakibatkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah, akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beali tanah, dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.

**BAB IV : PENUTUP**

Berisi Kesimpulan dan Saran.