

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu – individu yang merupakan subyek 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 anggota masyarakat.

Hubungan antara seseorang dengan seorang lain menimbulkan perhubungan hukum, perhubungan hukum mana mempunyai kriteria masing – masing dan itu akan menimbulkan persetujuan – persetujuan dan perjanjian – perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian dibawah tangan ataupun akta notaris/ PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Walaupun ada dikenal 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 seseorang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris/ PPAT bila tanah atau rumah yang menjadi obyek 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 seperti 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seseorang dan seseorang yang lainnya atau antara seorang dengan badan hukum atau 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, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat – syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, 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 mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditunjukkan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan 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 KUHPerdota. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana 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 didalam 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 diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA. Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari – hari dimasyarakat 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).¹

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 pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.²

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat 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

¹ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hal 7

² Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

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 Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 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. Dari sisi ini 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 perikatan, 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 dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan 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.

Berdasar latar belakang di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DIKOTA SEMARANG”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah ?
2. Apa saja faktor – faktor yang dapat mengakibatkan batalnya akta pengikatan jual beli tanah dan bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui faktor – faktor yang dapat mengakibatkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah dan bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

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

2. Manfaat Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan pengetahuan yang berharga bagi para pihak yang terkait dalam peralihan hak atas tanah.

E. Terminologi

Untuk mempermudah dan tidak menimbulkan kekeliruan dalam memahami judul penelitian ini, maka penulis wajib menjelaskan maksud dari judul penelitian **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DIKOTA SEMARANG”**.

Berikut ini penjelasan dari istilah dari judul penelitian adalah :

1. PERLINDUNGAN HUKUM

Memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan agar mereka dapat menikmati semua hak – hak yang diberikan oleh hukum.

2. PARA PIHAK

Adalah obyek atau seseorang lebih dari satu yang sedang melakukan sebuah perjanjian.

3. PELAKSANAAN PERJANJIAN

Suatu proses, cara atau pembuatan sebuah rancangan atau keputusan.

4. PENGIKATAN PERJANJIAN

Adalah suatu pengikatan persetujuan tertulis maupun tidak tertulis yang dibuat oleh dua pihak atau lebih dan masing – masing telah sepakat akan menaati apa yang ada dalam persetujuan yang telah dibuat.

5. JUAL BELI

Pertukaran atau transaksi antara suatu barang/jasa dengan barang/jasa lainnya dengan syarat dan ketentuan pertukaran tersebut.

6. TANAH

Adalah suatu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali dan diberi batas – batas kepemilikan atas suatu tanah kepada perorangan yang dapat dijadikan aset ataupun untuk jual beli.

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data serta penjelasan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan permasalahan diperlukan suatu metode penelitian. Hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penelitian yang benar akan didapat data yang benar serta memudahkan dalam melakukan

penelitian terhadap suatu permasalahan. Untuk itu peneliti menggunakan metode guna memperoleh data dan mengolah data serta menganalisisnya.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis-empiris* adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kondifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan digunakan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.³

Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan-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.⁴

³ Abdul Khadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.134

⁴ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 43

2. Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah . Hal tersebut kemudian dibahas dan dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.⁵

3. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan data yang meliputi:

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

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian dilapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam
- b. Data sekunder, berupa data yang diperoleh untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder antara lain:
 - 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan.
 - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - a) Buku – buku ilmiah

⁵ *Ibid*, hal. 26-27

- b) Makalah – makalah
- c) Hasil – hasil penelitian wawancara

Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara mempelajari secara langsung data-data yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti:

- a. Lokasi Penelitian Sesuai dengan judul yang peneliti ajukan, maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan skripsi ini peneliti mengambil lokasi penelitian di Kantor Notaris Siti Roayanah SH.Mkn.
- b. Subyek Penelitian Dalam penelitian ini yang dijadikan subyek penelitian adalah Notaris Siti Roayanah SH.Mkn yang bersangkutan dengan perjanjian jual beli tanah dikantor tersebut dan hak kepemilikan atas tanah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian kasus ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a) Observasi

Merupakan metode mengumpulkan data dengan cara mengamati langsung di lapangan. Dalam hal ini khususnya di Kantor Notaris Siti Roayanah SH.Mkn

- b) Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu dan dengan wawancara. Dalam hal ini wawancara dengan Notaris di Semarang yaitu Ibu Siti Roayanah SH.Mkn.

c) Studi Kasus

Teknik pengumpulan data adalah dengan cara membaca literatur-literatur dan dokumen yang di peroleh dari Kantor Notaris Siti Roayanah SH.Mkn.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi yang menjadi objek untuk penelitian ini adalah Kantor Notaris Siti Roayanah SH.Mkn Kota Semarang yang beralamat di Jl. Bridjen Katamso No. 58A, Semarang Timur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sehingga dengan demikian penulis akan mendapatkan data-data yang diperlukan untuk penelitian ini.

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisi kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahanya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah – langkah yang bersifat umum, yaitu:⁶

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh dilapangan ditulis/diketik dalam bentuk laporan/uraian yang terperinci. Laporan tersebut

⁶ Nasution S, 1992, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tersito, Bandung, hal.52

direduksi, dirangkum dan dipilih yang pokok – pokok, difokuskan pada hal – hal yang penting, dicari tema dan polanya.

- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari polanya, hubungan, persamaan, hal – hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

G. Sistematika Penulisan

Adapun penelitian ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan sebagai dasar untuk penulisan dan pembahasan bab-bab selanjutnya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan kepustakaan ini berisikan pengertian Pelaksanaan Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dikantor Notaris Siti Roayanah SH.Mkn, Pelaksanaan , Hambatan, dan Penyelesaiannya dalam Pengadaan Tanah untuk jalur tersebut.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini merupakan pembahasan rumusan masalah tentang Tinjauan Yuridis yaitu Pelaksanaan, Hambatan, dan

Penyelesaian dalam Pelaksanaan Pengikatan Perjanjian Jual Beli
Tanah di Kantor Notaris Siti Roayanah SH.Mkn.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis