

## BAB I

### A. Latar belakang

Kehidupan manusia dan tanah saling terkait sangat erat. Tidak diragukan lagi, setiap orang membutuhkan tanah. Manusia membutuhkan sebidang tanah bahkan ketika mereka mati. Karena fungsinya ganda sebagai aset sosial dan aset modal, tanah memainkan peran penting dalam kehidupan manusia. Tanah berfungsi sebagai perekat sosial yang menjaga kohesi sosial dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Tanah merupakan aset modal yang berperan dalam proses pembangunan. Tanah berkembang menjadi aset ekonomi yang sangat berharga dan signifikan.

Jelas dari sejarah kehidupan manusia bahwa evolusi hak atas tanah terjadi dengan cara yang ditandai dengan kedekatan hubungan manusia dalam menggunakan tanah secara konsisten dalam jangka waktu yang panjang. Hak dan kewajiban terhadap bumi akan muncul ketika interaksi manusia dengannya menjadi lebih intim.<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Aturan Kedudukan Pembuatan Akta Tanah menjelaskan tentang aturan jual beli hak atas tanah. Jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun formatnya hanya sebatas perjanjian jual beli, praktik jual beli tanah tetap dilakukan dengan membuat akta pengikatan jual beli (PJB), padahal isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah. Rumitnya pemenuhan segala persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mengakibatkan adanya terobosan hukum.<sup>2</sup> Namun, sebagian besar transaksi tanah masih berlangsung tanpa menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dilampirkan dalam akta PPAT; sebaliknya, mereka menggunakan perjanjian jual beli yang telah disepakati para pihak tanpa melalui PPAT. Hak milik atas barang tidak selalu dapat

---

<sup>1</sup> Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi, 2005, hlm.13

<sup>2</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm. 88.

dialihkan dari penjual kepada pembeli sebelum penyerahan (levering) jika hanya digunakan perjanjian jual beli. Pada hakekatnya suatu perjanjian jual beli dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap pertama yang ditandai dengan kata perjanjian (jual beli) adalah pada saat kedua belah pihak mengadakan kesepakatan mengenai barang dan harga, dan tahap kedua adalah pada saat objek perjanjian diserahkan dengan maksud mengalihkan kepemilikannya.

Menurut UUPA, hanya jual beli hak milik atas tanah yang tercakup dalam Pasal 26 dalam hal jual beli. Dalam beberapa artikel, kata "pembelian" dan "penjualan" tidak digunakan; sebaliknya, konsep tersebut disebut sebagai "dipindahkan". Perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan kepemilikan tanah kepada orang lain, seperti melalui jual beli, hibah, pertukaran, dan hibah wasiat, disebut sebagai transfer. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah sebagai akibat jual beli adalah salah satunya, sekalipun pasalnya semata-mata hanya tentang pemindahan.

Tanah eks Hak Milik Indonesia yang disebut juga tanah adat atau tanah bekas hak milik ulayat menjadi sasaran jual beli tanah secara tidak sah. Untuk mempermudah proses pendaftaran, kepala kantor pendaftaran tanah dapat melakukan pengukuhan hak berdasarkan bukti hak tersebut. Tujuan para pihak adalah menimbulkan akibat hukum melalui suatu perjanjian, yaitu perbuatan hukum yang menetapkan, mengubah, menghapuskan hak, atau mengadakan hubungan hukum. Para pihak yang mengajukan gugatan disebut demikian jika perbuatan hukumnya adalah suatu perjanjian.<sup>3</sup> Ada pun syarat-syarat yang harus di penuhi oleh kedua belah pihak agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHperdata, yang menyatakan, “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

---

<sup>3</sup> Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi, 2005, hlm 5

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Perjanjian jual beli disebut memiliki sistem terbuka karena dapat dilakukan oleh setiap orang yang telah memenuhi persyaratan untuk melakukan perjanjian. Pada umumnya perjanjian jual beli tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan. Namun untuk sebagai bukti jika ada perselisihan atau sengketa ada baik perjanjian dibuat secara tertulis. Adapun syarat perjanjian jual beli, yaitu<sup>4</sup> :

a. Penjual

Orang yang berhak menerima sejumlah uang dari pembeli dan berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, misalnya dalam hal ini tanah.

b. Pembeli

Orang yang berhak menerima barang yang dibelinya dan berkewajiban menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakatinya kepada penjual.

c. Barang yang diperjual belikan

Objek yang dijual beli, dalam hal ini tanah

d. Alat pembayaran yang sah

Yang dimaksud dengan alat pembayaran yang sah adalah uang, yaitu alat tukar atau standar pengukur nilai (kesatuan hitungan) yang sah, dikeluarkan oleh pemerintah suatu Negara berupa kertas, emas, perak, atau logam lain yang dicetak dengan bentuk dan gambar tertentu.

e. cara pembayaran

---

<sup>4</sup> Anonym, diakses dari <http://www.kerjanya.net/faq/3921-contoh-surat-jual-beli-tanah.html>, pada tanggal 3 September 2019 pukul 13.15 WIB.

Cara pembayaran dalam perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan 2 (dua) macam, cara pembayaran ini tergantung pada kesepakatan kedua belah pihak. yaitu:

1. Tunai

Tunai yaitu pembayaran sepenuhnya mengenai suatu barang pada saat bersamaan dengan diserahkannya objek jual beli.

2. Angsuran atau kredit

Angsur yaitu pembayaran yang dilakukan secara bertahap hingga terpenuhinya jumlah yang harus dibayarkan, Plamanya tenggat waktu ditentukan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak.

Pengertian jual beli menurut KUH Perdata Pasal 1457 (ketentuan umum tentang jual beli) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Kemudian dalam Pasal 1458 KUH Perdata (ketentuan umum tentang jual beli) jual beli itu dianggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Sehingga di dalam Pasal 1458 KUH Perdata ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Tujuan diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk hak milik atas kebendaan yang dijual.<sup>5</sup> Pada suatu perjanjian jual beli terdapat dua unsur, yaitu

---

<sup>5</sup> Indrajit, diakses dari <https://indrajidtraigaribaldi.wordpress.com/2016/08/13/perjanjian-jualbeli-menurut-undang-undang-yang-berlaku-di-indonesia-karya-tulis-indrajit-rai-garibaldi-rai/>, pada tanggal 3 September 2019 pukul 14.00 WIB

suatu penawaran atau ijab dari suatu pihak dan suatu penerimaan atau kabul dari pihak lainnya.<sup>6</sup> 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. 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, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Adanya kebebasan untuk sepakat tentang apa saja dan dengan siapa saja merupakan hal yang sangat penting. Sebab itu pula, asas kebebasan berkontrak dicakupkan sebagai bagian dari hak-hak kebebasan manusia. Kebebasan berkontrak sebegitu pentingnya, baik bagi individu dalam konteks kemungkinan pengembangan diri dalam kehidupan pribadi maupun dalam lalu lintas kehidupan kemasyarakatan, serta untuk menguasai atau memiliki harta kekayaannya. Dari sudut kepentingan masyarakat, kebebasan berkontrak merupakan sebagai suatu totalitas. Sedemikian sehingga oleh beberapa penulis dipandang sebagai hak asasi manusia itu sendiri.<sup>7</sup> Sehubungan dengan pemikiran penulis yang telah diuraikan dari latar belakang tersebut serta untuk mengetahui lebih nyata dan mendalam maka Maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul “akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah”.

---

<sup>6</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002, hlm.15

<sup>7</sup> Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hlm.36.

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan apa yang diuraikan dalam latar belakang, maka dalam penyusunan skripsi diatas dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT)?
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dapat mempunyai kepastian hukum yang pasti?

## **C. Tujuan penelitian**

Tujuan dalam suatu penelitian memunjukkan kualitas dan nilai penelitian tersebut. Berdasarkan latar belakang masalah dan rumusan masalah diatas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Tujuan obyektif dimana untuk mengetahui akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT)
2. Tujuan yang subyektif untuk mengetahui upaya yang bisa dilakuan oleh pembeli agar perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran terhadap khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan pengetahuan yang didapatkan dalam perkulihan serta mempraktekkan dilapangan sehingga juga dapat bermanfaat di bidang hukum, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah.

Untuk memberikan sumbangan dan wawasan yang luas dan pemikiran yang luas bagi penulis dalam kaitannya pengetahuan yang berguna bagi masyarakat Indonesia atau pada masyarakat umumnya dan pembaca mengenai hukum perdata pada khususnya tentang kepastian hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan apa upaya yang bisa dilakukan oleh pembeli agar tanah yang sudah dibeli mendapatkan perlindungan hukum yang kuat apabila terjadi sengketa dikemudian hari.