

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian jual beli merupakan akibat dari adanya peralihan hak atas tanah, yang dilakukan secara sengaja agar hak atas tanah lepas dari pemegang sebelumnya yakni penjual dan menjadi hak daripada pihak lain yakni pembeli. Setiap tindakan yang diambil untuk melindungi dalam hal peralihan hak atas tanah dan berdasarkan hukum saat ini harus diserahkan kepada pihak yang berwenang yang dikenal sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yang dimana dalam hal tersebut untuk menjamin sah secara hukum suatu peralihan hak atas tanah.¹ Hal tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah bahwa perpindahan hak atas tanah dan hak atas rumah tinggal dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, penggabungan dan segala bentuk peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak secara lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang disetujui sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tidak sedikit sampai saat ini yang melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan tersebut dibuat tanpa dihadapan pejabat berwenang melainkan hanya kedua pihak yang melakukan

¹ Helena Lumban Gaol, “Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)”, *Lex Privatum*, Vol. X, No. 1 (2022), hlm. 249–258.

transaksi jual beli tanah. Dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.²

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang mana dilakukan oleh pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan

Sebelum terjadinya transaksi jual beli antara pemilik tanah dan calon pembeli, keduanya telah mencapai kesepakatan mengenai rincian transaksi jual beli tanah. Seperti halnya tanah yang akan dijual dan harga yang harus dibayarkan saat transaksi jual beli tanah. Setelah terjadinya kesepakatan antara pemilik tanah dan calon pembeli, maka terjadinya perjanjian yang dimana perjanjian menjadi dasar dari kesepakatan pada transaksi jual beli tanah antara pemilik tanah dan calon pembeli.³

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikatakan bahwa perjanjian merupakan perbuatan dalam hal satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam perjanjian ini para pihak terikat secara hukum, yang dimana mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian.

² Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2, No. 3 (2020), hlm. 336–340.

³ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali, hlm. 1.

Dijelaskan dalam rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan antar pihak
- b. Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian
- c. Adanya suatu hal dalam perjanjian
- d. Adanya suatu sebab yang halal

Kesepakatan merupakan satu diantara syarat sah perjanjian yang ada disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat terpenting dalam terjadinya perjanjian. Kesepakatan tersebut terdapat penawaran dan penerimaan dengan cara :

- a. Tertulis
- b. Lisan
- c. Diam-diam
- d. Symbol-simbol tertentu.⁴

Dari syarat sah perjanjian diatas, bahwasannya perjanjian dapat dilakukan dengan cara tertulis maupun lisan. Perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun lisan dapat sah jika memenuhi syarat perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akan tetapi dalam hal perjanjian jual beli tanah harus dilakukan secara tertulis untuk menjamin keabsahan akta jual beli tanah. Adapun prosedur dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-

⁴ Aan Handriani et al., “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmu Hukum: RECHTSREGEL*, Vol. 1, No. 2 (2018), hlm. 275–304.

Undang Pokok Agraria bahwa adanya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, yang dimana pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan tentang peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang mana penjual adalah pihak yang mempunyai tanah yang berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yaitu pembeli, sedangkan pihak pembeliberjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Adanya jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual yakni pemilik kepada pembeli.

Setiap manusia membutuhkan tanah sebagai sumber kehidupan yang baik untuk digunakan sebagai tempat tinggal maupun investasi. Perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum dapat terjadi dengan dua cara. Dua cara tersebut yakni originair, yang dimana perolehan tanah terjadi melalui penetapan pemerintah, atau karena ketentuan undang-undang (penegasan konversi). Sedangkan cara yang kedua turunan, yang dimana perolehan hak atas tanah yang terjadi dari tanah yang dimiliki atau

dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah, salah satunya peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli.⁵

Saat ini masih banyak masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat publik yang berwenang, bahkan ada yang hanya menggunakan kuitansi, stempel, dan tanda tangan para pihak saja. Hal ini dilakukan atas dasar saling percaya antara kedua belah pihak dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan, terutama kepemilikan tanah yang belum dialihkan dan masih atas nama pemilik lama yakni penjual. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersepakat dan tanpa ada campur tangan dari pejabat publik yang berwenang, serta tanpa standar tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Akta dapat dijadikan sebagai kekuatan pembuktian oleh para pihak. Apabila para pihak tidak mengingkari dan mengakui tanda tangan dalam perjanjian, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik.⁶

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti permasalahan tersebut dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul **“Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Melalui**

⁵ Rina Yulianti dan Elly Indriana, “Oral Agreement on Land Sale and Purchase Contract in Indonesia”, ATLANTIS PRESS, Vol. 383, No. 2 (2019), hlm. 1123–1127.

⁶ FutuhatulMagfirah dan Mohammad Jamin, “Juridical Analysis of Differences in Supreme Court Judges Decisions on the Validity of the Sale and Purchase Agreement of Underhanded Land”, *International Journal of Science and Society*, Vol. 4, No. 2 (2022), hlm. 277–290.

**Pengadilan Di Kabupaten Sleman (Studi Putusan Nomor :
291/Pdt.G/2021/PN.Smn)”**

B. Rumusan Masalah

1. Apa dasar pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang terdapat dalam putusan nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn ?
2. Apa akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan setelah mendapat pengesahan melalui pengadilan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka dapat ditarik tujuan penelitian ini yaitu :

1. Tujuan Obyektif

Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang terdapat dalam putusan nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn.

Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah setelah mendapat pengesahan melalui pengadilan.

2. Tujuan Subyektif

Untuk memperoleh data yang konkrit dari obyek yang diteliti serta guna Menyusun penulisan hukum sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjan Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pembangunan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya Hukum Acara Perdata mengenai pengesahan perjanjian jual beli tanah dalam perkara perdata.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian bagi akademisi dan mahasiswa untuk menambah wawasan ilmu terutama dalam bidang Hukum Acara Perdata.