

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Didalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Yang disebut Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat terlihat bahwa timbul hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Hukum Perjanjian di Indonesia menganut ketentuan dari Belanda yang dapat dilihat dalam Buku III KUHPerdara. Belanda mendasarkan Hukum Perjanjian kedalam 3 (tiga) prinsip, yaitu:

1. Prinsip kewajiban para pihak.
2. Prinsip kebebasan berkontrak.
3. Prinsip Konsensualisme.¹

Menurut Maria S.W. Sumardjono, yang dimaksud dengan kontan/tunai dalam pengertian jual beli hak atas tanah adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang piutang. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan

¹ Elly, E., dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program.

dengan Putusan Mahkamah Agung No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadirannya mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Namun demikian, akta jual beli tanah tersebut menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi kebatalan, yang dalam lapangan ilmu hukum perdata dikenal ajaran mengenai kebatalan akta tersebut, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*). Pembedaan kedua jenis kebatalan ini terkait dengan akibat yang dapat muncul dari hubungan hukum yang tercipta.²

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan tersebut. Akta PPAT adalah sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan

² Maria, S.W.S.,2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.

undang-undang. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Pembatalan yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri atas suatu akta PPAT dapat berbentuk batal demi hukum (*van rechtswege neiting*) atau dapat dibatalkan (*verniettigbear*), apabila suatu akta PPAT tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang (Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian) dan syarat objektif (suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal).

Dengan dasar pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Negeri dapat membatalkan suatu akta PPAT dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektif. Dalam kasus perdata yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Bireuen pada tanggal 23 Februari 2009 Nomor : 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, maka dalam amar putusannya yang antara lain menyatakan membatalkan akta jual beli dan memerintahkan kepada pihak-pihak yang menguasai tanah objek perkara untuk dikembalikan ke dalam status semula tanah tersebut adalah merupakan bentuk putusan yang bersifat *declaratoir* dengan putusan *condemnatoir*, sehingga putusan tersebut dapat dilakukan eksekusinya.³

Kebutuhan akan tanah menjadi suatu hal yang sangat penting dan saat ini menjadi suatu hal yang primer. Tanah dapat diperjual belikan asalkan terdapat kepastian hukum dan

³ Hasan, B., dan Sarjita, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Tugu Jogi Pustaka.

perlindungan hukum bagi para pihak. Salah satu cara untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan itu, maka jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT tersebut membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut nantinya akan menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yang dalam hal ini adalah jual beli.⁴ Ketentuan hukum yang mengatur untuk diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Berbagai syarat dan prosedur dalam PPAT terkadang membuat para pihak kurang merasa puas, sehingga untuk mengatasi hal tersebut dibuatlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris, dimana perjanjian tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak. Namun perlu diingat bahwa perjanjian pengikatan jual beli hanyalah sebagai perjanjian pendahuluan untuk melakukan peralihan

⁴ Bambang Eko Mulyono, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris”, Jurnal Independent, I (Desember,2013), Vol 2,hlm 61.

⁵ Mahatman Filiano Sutawan, 2006, “Tanggungugat Notaris Selaku PPAT Dalam Sengketa Perdata Jual-Beli Hak Milik Atas Tanah” (Tesis Pascasarjana diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga), hlm. 2.

hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat dan keseimbangan. Pengikatan jual beli tersebut berisikan janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Suatu perjanjian dapat batal demi hukum (*van rechtswege neiting*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), apabila suatu perjanjian tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian) dan syarat objektif (suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal).⁶

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka permasalahannya adalah pembatalan perjanjian jual-beli tanah akibat adanya wanprestasi dalam (studi putusan No. 37/pdt.G//2018/PN SMN).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas dapat dikemukakan permasalahan yaitu :

1. bagaimana pertimbangan hakim dalam pembatalan jual-beli tanah akibat adanya wanprestasi
2. apa akibat hukum yang terjadi dalam pembatalan perjanjian jual-beli tanah akibat adanya wanprestasi dalam (studi putusan No. 37/pdt.G//2018/PN SMN).?

C. Tujuan Penelitian

⁶ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung, Pustaka Setia, hlm 128 lihat juga Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 12.

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang akan dicapai dari penelitian yaitu:

1. Tujuan obyektif, yaitu untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan pembatalan perjanjian jual-beli tanah akibat adanya Wanprestasi serta bagaimana pertimbangan hakim dalam pembatalan jual-beli tanah akibat adanya Wanprestasi (studi putusan No. 37/pdt.G//2018/PN SMN)
2. Tujuan subyektif, yaitu untuk penulisan skripsi sebagai salah satu persyaratan dalam menempuh gelar Starata-1 dalam studi ilmu hukum pada fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.