

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupan seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.<sup>1</sup>

Seiring dengan semakin banyaknya fungsi tanah bagi kelangsungan hidup, menjadikan manusia berlomba-lomba untuk memiliki tanah sebagai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan. Dalam hal mendapatkan tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya yaitu jual beli. Istilah jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, termuat dalam Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

1. Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

---

<sup>1</sup> Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Jakarta, Iblam, hlm. 1.

2. Setiap Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum.<sup>2</sup>

Dengan berartinya tanah, sering kali tanah menjadi bahan sengketa khususnya perihal hak kepemilikan. Dalam hal kepemilikan suatu tanah terdapat sistem yang dinamakan jual beli. Menurut hukum barat sebagaimana tercantum dalam KUHPerdato, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>3</sup>

KUHPerdato yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan warisan hukum Belanda, yang dalam proses penyusunannya berdasarkan pada tiga hukum yaitu hukum Romawi, hukum Prancis dan hukum Agama.<sup>4</sup> Perjanjian jual beli secara khusus diatur dalam buku III KUHPerdato.<sup>5</sup> Dalam Pasal 1313 KUHPerdato yang mengatakan, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 355.

<sup>3</sup> I Putu Agus Putra Sumardana, *Jual Beli Menurut KUHPerdato*, 1 Februari 2020, <https://jasahukumkali.com/artikel/jual-beli-menurut-kuhperdata> (diakses, pada 28 Agustus 2023, 22.00).

<sup>4</sup> Tim Visi Yustisia, 2015, *KUHPerdato Dan KUHPerdato*, Jakarta, Visi Media, hlm. 752.

<sup>5</sup> Samuel M.P.H, 2008, *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta, Grasindo, hlm. 33.

atau lebih".<sup>6</sup>

Proses Jual beli ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tercantum dalam Pasal 1457 "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"; Pasal 1458 "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar".<sup>7</sup>

Terkait Perjanjian Jual Beli (PJB), Subekti mengartikannya sebagai perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan jual beli atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang dikarenakan ada unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam jual beli tersebut, diantaranya sertipikat yang masih dalam proses ataupun ada pembayaran yang belum dibayarkan secara lunas.<sup>8</sup>

Perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu terang adalah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta jual belinya yaitu notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, sedangkan tunai yaitu pemindahan hak untuk selama-

---

<sup>6</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 1.

<sup>7</sup> Yoga Raypangestu dan Efrida Ratnawati Gultom, "Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli," *Unes Law Review* , Vol. 5, No.2 (Desember, 2022), hlm. 446.

<sup>8</sup> Januar Roman Damew dan Ferry Anka Sugandar, "Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik Di Unit Pelaksana Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang", *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No.1 (Agustus, 2020), hlm. 6-7.

lamanya dari penjual ke pembeli dan jual beli selesai pada saat tanda tangan Akta Jual Beli (AJB).<sup>9</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini bertujuan untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum kepada pihak pihak yang membuatnya. Pada era global yang semakin berkembang, figur notaris sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat. Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penertiban akta otentik yang dibuat dihadapinya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.<sup>10</sup>

Fakta yang sering terjadi di masyarakat adalah masih sering ditemukannya masalah mengenai keabsahan dari suatu akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT atau bahkan akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan pejabat berwenang. Perjanjian jual beli tanah dan bangunan oleh penjual dan pembeli yang dari awalnya terdapat itikad buruk atau itikad tidak jujur akan berdampak pada perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut menjadi

---

<sup>9</sup> Andi Nurul dan Chaerunnisa, "Legal Problematics Differences in Land & Building Transactions with Validation of Cost of Obtaining Rights to Land & Building (Perda No. 2 of 2011 In Kendari City)," *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 2, No.4 (Desember, 2020), hlm. 615.

<sup>10</sup> Yudi Setia Permana, Salim HS, dan Aris Munandar, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 3, No. 3 (Desember, 2017), hlm. 448.

perjanjian yang cacat hukum. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang disidangkan di Pengadilan Negeri Bantul dalam perkara Nomor : 04/Pdt.G/2016/PN.Btl. Adanya suatu perjanjian jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT ataupun pejabat pemerintahan desa dan tidak memenuhi syarat objektif sehingga menjadikan perjanjian jual beli tersebut cacat kehendak.

Penggugat dalam kasus ini yaitu pembeli objek sengketa yang melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I, pada dasarnya suami Penggugat dengan Tergugat I saling mengenal sebelumnya dan Tergugat I menemui suami Penggugat untuk menjual objek sengketa. Dari pertemuan tersebut, Penggugat dan Tergugat I kemudian membuat dan menandatangani surat perjanjian dibawah tangan pada tanggal 13 November 2012 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi tapi tidak dilakukan dihadapan PPAT atau sekurangnya pejabat pemerintahan desa.

Maka setelah melihat kenyataan yang terjadi, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR: 04/Pdt.G/2016/PN.Btl)

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana pertimbangan hakim dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada putusan nomor : 04/Pdt.G/2016/PN.Btl.?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka terbentuk tujuan objektif dan subjektif penelitian yang akan dicapai dalam penulisan skripsi, yaitu:

#### 1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui apa saja yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara perjanjian jual beli tanah dan bangunan berdasarkan perkara nomor: 04/Pdt.G/2016/PN.Btl.

#### 2. Tujuan Subjektif

Untuk penulisan skripsi sebagai salah satu persyaratan dalam menempuh gelar Sarjana-1 dalam studi ilmu hukum pada fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### 1. Manfaat Teoritis

Bahwa penelitian ini dapat memberikan masukan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan hukum di Indonesia khususnya hukum perjanjian terkait perkembangan pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh hakim melalui putusan Pengadilan Negeri Bantul.

#### 2. Manfaat Praktis

Bahwa penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi:

- a. Hakim dalam memutus perkara pembatalan perjanjian tidak hanya melihat pada peraturan-peraturan yang berlaku saja tetapi juga melihat berbagai perkembangan yang hidup dalam masyarakat;

- b. Pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian agar tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam suatu perjanjian;
- c. Masyarakat agar dapat mengetahui berbagai perkembangan hukum terkait pembatalan perjanjian sehingga tidak melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak dan melanggar aturan yang berlaku.