

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 subjek 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 seseorang 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 di bawah 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 seorang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris/ PPAT bila tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak

guna bangunan dan sebagainya, maka perjanjian itu harus dibuat di hadapan 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 Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seorang dan seorang 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 ditujukan. 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 KUHPerdara. 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 di dalam 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 di atas 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.¹ Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat 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).

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

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 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

²Lihat 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: “AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Studi di Kantor PPAT

Tangerang, Jln. Pemda Tiga Raksa Desa Bojong, Kecamatan Cikupang Kabupaten Tangerang).

B. Rumusan Masalah

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

1. Faktor-faktor yang dapat mengakibatkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mengakibatkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah.
3. Untuk mengetahui Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

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

2. Manfaat Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam peralihan hak atas tanah.

E. Metode Penelitian

Adapun metode-metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis-empiris* adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, 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 berguna 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

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

Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai 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

2. Spesifikasi 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 atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.⁵

3. Sumber Data

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

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*).
- b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Adapun data sekunder tersebut antara lain :

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

⁵ *Ibid*, hal. 26-27.

- 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-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
 - b) Makalah-makalah
 - c) Hasil-hasil penelitian dan wawancara

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yang dilakukan dengan cara mencari, mengintegrasikan dan mempelajari akibat hukum terhadap pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kantor Notaris Tangerang. Adapun instrumen pengumpulan yang digunakan berupa *form* dokumentasi, yaitu suatu alat pengumpulan data sekunder, yang berbentuk format-format khusus, yang dibuat untuk menampung segala macam data yang diperoleh selama kejadian dilakukan.

b. Wawancara

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data primer, yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara secara bebas terpimpin, dengan berbagai pihak yang dipandang memahami obyek yang diteliti.

5. Metode Analisis Data

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

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang 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 pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Dalam rangka mempermudah pemahaman dalam pembahasan ini maka dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut:

Bab Pertama adalah pendahuluan, yang memuat Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

BAB Kedua adalah Tinjauan Pustaka, yang meliputi Tinjauan Jual Beli Tanah, berisi Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA dan Pengertian Jual

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

Beli Tanah Setelah Keluarnya UUPA, Tinjauan Umum Perjanjian, yang berisi Pengertian Perjanjian, Unsur-Unsur Perjanjian, Asas-Asas Perjanjian, dan Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.

Bab Ketiga, Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang memuat Faktor-faktor yang Melatarbelakangi Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Adapun bab yang keempat adalah Penutup, yang berisi Kesimpulan dan Saran.