

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah.

Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanah sebagai suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lama dirasakan orang. Dalam berbagai aspek kehidupan orang membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah.

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan demikian meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai

subjek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat harus didaftarkan Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Atau Kota/setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang , bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah bersangkutan.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya persyaratan yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya dapat menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan dalam perundang-undangan yang ada, sehingga menimbulkan kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan dari undang-undang, seperti jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya

sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB),

Penjelasan perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum

terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dikatakan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama / pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Jual-Beli. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

¹Herlien Budiono, artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renovi, edisi tahun III, No. 10 Bulan Maret, 2016, hal. 57

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat ke dalam suatu penelitian dengan judul : **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH (Analisis Kontrak Pengikatan Jual Beli Tanah di Notaris –PPAT Surakarta)**

B. Pembatasan Masalah

Permasalahan penelitian ini dibatasi agar tidak menyimpang dari pokok masalah yang ditentukan dan dapat mengarahkan pengumpulan data dan analisis data sehingga diperoleh kesimpulan. Pembatasan masalah dikaitkan dengan : perjanjian pengikatan jual beli tanah di Notaris PPAT Surakarta.

C. Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam suatu penelitian karya ilmiah sangat penting agar maksud dan tujuan penelitian lebih mendalam, terarah dan tepat mengenai sasaran karena itu untuk memudahkan pencapaian tujuan dan pembahasannya, maka dalam penyusunan dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa dasar atau alasan dilakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris – PPAT?
2. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris – PPAT?
3. Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris –PPAT?

D. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus memiliki tujuan yang jelas dan pasti. Tujuan dalam suatu penelitian menunjukkan kualitas dan nilai penelitian tersebut. Berdasarkan atas latar belakang masalah dan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan dasar atau alasan dilakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris – PPAT.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris – PPAT
3. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris – PPAT

E. Manfaat Penelitian

Selain memiliki tujuan yang jelas, setiap penelitian juga tidak lepas dari manfaat apa yang akan diperoleh dari penelitian kali ini sebagai berikut:

1. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu bagi penulis dalam memahami mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah.

2. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bagi masyarakat mengenai peraturan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu

pengetahuan hukum pada umumnya khususnya hukum perdata lebih khusus lagi perjanjian pengikatan jual beli tanah.

F. Metode Penelitian

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

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Surakarta, tepatnya pada Kantor Notaris PPAT Sri Wahyuni Nusukan Surakarta.

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan hukum sosiologis-empiris, yaitu metode penelitian hukum yang mempelajari serta meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial lain, studi hukum sebagai *law in action* merupakan studi ilmu sosial dan non doktrinal serta bersifat empiris.

Hukum secara empiris merupakan gejala masyarakat disatu pihak dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial. Disamping itu penelitian yang sosiologis memberikan arti penting pada langkah-langkah observasi dan analisis yang bersifat empiris kuantitatif⁶⁾

⁶⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, 1993, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia, Hal. 34-35.

3. Jenis Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini hendak mengungkap perjanjian pengikatan jual beli tanah di Notaris PPAT Surakarta pada saat sekarang. Orientasi pengkajiannya melihat dan mempertimbangkan pada kenyataan-kenyataan yang ada di dalam masyarakat.

4. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan jenis data sekunder yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Jenis Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari tempat penelitian, adapun data primer akan diperoleh melalui informan dan situasi sosial tertentu yang dipilih secara purposif, dengan menentukan informan dan situasi sosial awal terlebih dahulu. Penentuan informan awal dilakukan terhadap para informan yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Mereka menguasai dan memahami pokok permasalahannya secara menyeluruh.
- 2) Mereka yang sedang terlibat dalam kegiatan yang telah diteliti baik secara langsung ataupun tidak langsung.
- 3) Mereka yang mempunyai kesempatan dan waktu yang memadai untuk diminta informasi.

Tetapi apabila diperlukan penentuan informasi lebih lanjut akan dilakukan terhadap informan-informan yang dipilih berdasarkan saran

dan informasi awal, dengan berdasarkan pada kriteria-kriteria di atas dan situasi sosial atau hukumnya.

b. Data sekunder

Berupa data yang berasal dari bahan-bahan pustaka, meliputi data yang berupa dokumen-dokumen tertulis yang terkait dengan obyek penelitian, baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian, artikel ilmiah, buku-buku literature, dokumen-dokumen resmi, arsip dan publikasi dari lembaga yang terkait.

5. Teknik Pengumpulan Data

Guna mendapatkan data dalam penelitian ini dibutuhkan teknik pengumpulan data untuk mendapatkan data primer dan data sekunder yang keduanya akan dianalisis, teknik pengumpulan data yang akan diperoleh dalam penelitian ini adalah :

a. Studi Pustaka

Data ini diperoleh dengan mempelajari buku-buku referensi, yakni berupa tesis, disertasi dan hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, namun bahannya memiliki relevansi dengan masalah yang penulis teliti yaitu tentang perjanjian pengikatan jual beli tanah di Notaris PPAT Surakarta.

b. Penelitian Lapangan

Teknik pengumpulan data dengan cara observasi yakni peneliti mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala-gejala yang

diteliti dan mengadakan pencatatan secara sistematis. Selain cara observasi juga dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara dilakukan dengan responden, yakni pejabat Notaris-PPAT Sri Wahyuni berdasar pokok-pokok yang ditanyakan (*interview guide*) berdasar kerangka pertanyaan yang telah disusun dan disajikan responden untuk memperoleh data.

6. Metode Analisis

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Pengertian analisa kualitatif adalah cara pemilihan yang menghasilkan data-data deskriptif analisa dan menganalisanya dengan memperlakukan “apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari secara utuh.”⁷⁾

Penulis memperoleh data-data dari responden secara tertulis maupun lisan, kemudian dikumpulkan. Untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif. Langkah berikutnya dicari hubungannya dengan data yang ada dan disusun secara logis, sistematis dan yuridis.

G. Sistematika Skripsi

Dalam skripsi ini, sistematika penyusunan terdiri dari empat bab, dimana satu sama lain saling berkaitan, dan di setiap bab terdiri sub - sub bab.

⁷⁾ Ronny Hanitjo Soemitro, 1993, *Ibid*, halaman 32

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penelitian

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah
 - 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah
 - 2. Prosedur Perjanjian Jual Beli Tanah
 - 3. Hubungan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah
 - 4. Akibat Hukum yang Timbul Setelah Perjanjian Jual Beli Tanah
- B. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
 - 1. Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli tanah
 - 2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli tanah
 - 3. Isi perjanjian pengikatan jual beli tanah
 - 4. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Dasar atau alasan dilakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah di Notaris – PPAT Surakarta

- B. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah di Notaris –
PPAT Surakarta
- C. Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah di
Notaris –PPAT Surakarta

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran-saran

LAMPIRAN