

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹ Tanah tersebut dapat diperoleh dengan melalui jual beli tanah.

Secara umum jual-beli dalam pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan: *“Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”*.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk

¹Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 7.

menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.²

Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.³

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disyahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁴

²H.R. Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya, hal. 34.

³ Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, hal.13.

⁴ J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, Surabaya:LaksBang Justitia, hal. 83.

Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di Kantor Pertanahan. selain itu, PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Dalam proses jual beli tanah sering terjadi permasalahan, baik ketika perikatan sampai eksekusi atau pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilaksanakan. Maka dari itu hukum dibutuhkan untuk memberikan tanggungjawab dan perlindungan dalam proses jual beli tanah agar tercipta rasa aman oleh pelaku jual beli tanah.

Sejalan dengan hal tersebut di atas maka pada dasarnya jual beli tanah tersebut terjadi adanya perjanjian antara penjual dan pembeli yang kemudian menimbulkan hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban, dimana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah tersebut, setelah pembeli menyerahkan harganya. Jika penjual telah menyerahkan hak milik atas tanah tersebut maka terjadilah pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, jika ada salah satu pihak yang tidak melakukan

kewajibannya dalam jual beli tanah tersebut sesuai yang di perjanjikan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi, dan jika terdapat salah satu pihak melakukan jual beli dengan melanggar peraturan yang telah ditentukan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian dan penjelasan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH”**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dipergunakan sebagai penjabar dan memberikan arahan penting terkait dengan problematika yang akan diteliti, sehingga mempermudah penulis untuk melakukan penelitian, maka penulis

1. Bagaimana proses perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimana peraturan yang berkaitan dengan jual beli tanah serta hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum dalam proses jual beli tanah apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam jual beli tanah tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan atas latar belakang masalah dan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menjelaskan proses perjanjian jual beli tanah.
2. Menjelaskan peraturan yang berkaitan dengan jual beli tanah serta hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli.

3. Menjelaskan tanggung jawab hukum dalam proses jual beli tanah apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam jual beli tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat terhadap Peneliti

Memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan terhadap peneliti untuk menjawab pokok permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

2. Manfaat terhadap Masyarakat

- a. Memberikan informasi tentang tanggungjawab hukum dalam proses jual beli tanah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat agar masyarakat dapat mengetahui proses penyelesaian jual-beli tanah.

3. Manfaat terhadap Pendidikan

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan umum khususnya pada ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum terhadap jual beli tanah.
- b. Untuk memberikan tambahan informasi dan referensi maupun literature bagi penulisan hukum selanjutnya guna perkembangan ilmu hukum.

E. Metode Penelitian

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

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan normatif karena yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas hukum tentang jual beli tanah sehingga dapat diketahui kedudukan hukum dalam tanggungjawab hukum terhadap jual beli tanah.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat diskriptif, karena dimaksudkan untuk menggambarkan secara menyeluruh tentang tanggungjawab hukum terhadap jual beli tanah.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan digunakan untuk mendapatkan data primer yang dapat diperoleh dengan menggunakan bahan:

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi bahan hukum yang diperoleh dari literatur atau buku-buku bacaan, laporan-laporan dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier meliputi Kamus Hukum.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh melalui:

1) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kantor Notaris di wilayah Surakarta.

2) Pihak terkait dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah, yakni Notaris yang memahami tentang tanggung jawab hukum terhadap jual beli tanah.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara belajar kepustakaan dengan tujuan untuk memperoleh data yang diperoleh dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, mempelajari dan mengutip data-data yang diperlukan dari ketiga bahan hukum yang berhubungan dengan tanggung jawab hukum terhadap jual beli tanah.

b. Penelitian lapangan

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer, yang dilakukan dengan cara:

1) Menyusun sejumlah pertanyaan yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum terhadap jual-beli tanah.

2) Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh sejumlah informasi dengan bertanya langsung kepada pihak terkait, yakni Notaris.

5. Teknik Analisis Data

Analisa yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah analisa data secara kualitatif. Penulis menggunakan studi kepustakaan berupa peraturan, literatur tentang jual beli tanah yang akan dipadukan dengan pendapat responden di lapangan lalu dianalisis secara kualitatif, dicari pemecahan masalahnya dan yang kemudian dapat diambil kesimpulan.

F. Sistematika Skripsi

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

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Jual Beli Tanah
- B. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Jual Beli Tanah
- C. Peraturan Yang Menyangkut Jual Beli Tanah
- D. Perjanjian Antara Penjual Dan Pembeli Dalam Jual Beli Tanah
- E. Hubungan Antara Penjual Dan Pembeli Dalam Jual Beli Tanah
- F. Hak Dan Kewajiban Antara Penjual Dan Pembeli
- G. Pemindahan Hak Milik Atas Nama Dari Penjual Kepada Pembeli
- H. Tanggung Jawab Hukum Atas Dasar
 - 1. Wanprestasi
 - 2. Perbuatan Melawan Hukum
- I. Berakhirnya Perjanjian

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses Perjanjian Jual Beli Tanah

- B. Peraturan Yang Berkaitan Dengan Jual Beli Tanah Serta Hak Dan Kewajiban Antara Penjual Dan Pembeli
- C. Tanggung Jawab Hukum Dalam Proses Jual Beli Tanah Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Kesalahan Dalam Jual Beli Tanah

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran