

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu komponen yang sangat penting dalam kebutuhan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya di bumi. Manusia dan makhluk hidup lainnya seperti tanaman dan hewan pun juga memerlukan tanah sebagai sarana untuk tumbuh berkembang, tempat tinggal dan melakukan berbagai aktivitas di atas tanah. Oleh karena itu tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan sehari-hari.

Tanah sebagai benda yang sangat penting dalam kehidupan manusia mempunyai nilai ekonomis yang tinggi. Masyarakat berpandangan bahwa seseorang yang memiliki tanah yang luas dan banyak lokasi tanah, maka akan dipandang sebagai orang kaya (tolak ukur kekayaan seseorang). Kemudian jika dilihat dari lokasi tanah yang terletak di dekat jalan raya atau perkotaan lebih memiliki harga jual yang tinggi dibandingkan dengan tanah yang berada di pedesaan disebabkan oleh nilai lokasi dimana tanah itu berada.

Tanah merupakan salah satu benda tidak bergerak dalam hukum perdata yang sebelum adanya jual beli harus dilakukan perjanjian antara para pihak yang bersangkutan. Apabila terjadi kesepakatan jual beli, maka baru dapat dilakukan pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Seperti yang diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 bahwa perpindahan hak milik atas sebidang tanah harus dilakukan dan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Sehingga dapat disebabkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati dan pihak yang lain menyerahkan tanah beserta hak atas tanah tersebut dengan adanya kewajiban melakukan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT.

Proses jual beli tanah antara penjual dan pembeli, keduanya harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah (AJB), kemudian syarat-syarat yang diperlukan untuk membuat akta jual beli tersebut diantaranya: sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual, kartu tanda penduduk, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga dan kartu keluarga dari pihak penjual, sedangkan persyaratan dari calon pembeli cukup membawa kartu tanda penduduk dan kartu keluarga.<sup>1</sup>

Hal yang sering kita temui di masyarakat proses jual beli tanah kini dilakukan dengan cara pembayaran bertahap atau cicilan dengan ditentukan jangka waktu tertentu. Dalam hal ini maka para pihak yakni penjual dan pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Dalam akta pengikatan jual beli tanah ini memuat hal-hal yang telah dijanjikan antara penjual dan pembeli yang harus ditaati dan dilaksanakan bersama guna mencapai tujuan yang telah disepakati. Selain itu pengikatan jual beli tanah ini muncul untuk memberikan

---

<sup>1</sup>Wirahadi Prasetyono, 2013, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*, Yogyakarta: FlashBooks, hal. 59.

perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah.

Pengikatan jual beli tanah ini terjadi karena kurangnya persyaratan apabila dibuat AJB (Akta Jual Beli) secara langsung, sebab kemampuan dan kondisi pembeli dalam membeli tanah ini berbeda-beda. Dari yang mampu membeli dengan DP (*Down Payment*) atau tanda jadi atau uang muka yang telah disepakati kemudian sisa pembayaran dibayar secara angsuran atau membayar setengah harga terlebih dahulu kemudian dilunasi setelah sertipikat hak milik terbit atau pembayaran dilakukan langsung lunas dengan jaminan apabila sertipikat dalam kurun waktu yang telah dijanjikan tidak kunjung terbit maka uang pembayaran tanah tersebut akan dikembalikan seluruhnya kepada pembeli karena tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan seperti dalam perjanjian perikatan jual beli tersebut.

Selain itu perjanjian pengikatan jual beli ini muncul karena peraturan jual beli tanah dimana harus melakukan AJB (Akta Jual Beli) yang mana dalam pelaksanaannya pembeli harus membayar tanah secara lunas barulah dapat menandatangani akta jual beli. Agar transaksi jual beli tanah tetap berjalan maka notaris membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yakni berbentuk Akta Notariil antara penjual dan pembeli karena pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri untuk menjual barang kepada pembeli dengan syarat adanya tanda jadi atau uang muka. Dalam perjanjian tersebut memuat perjanjian yang disepakati antara penjual dan pembeli, harga yang telah disepakati, waktu pelunasan dan pelaksanaan AJB.

Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disebabkan karena kurangnya persyaratan apabila dibuat AJB secara langsung. Dalam dua hal tersebut berhubungan dengan salah satu asas-asas perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak. Dimana penjual dan pembeli tetap dapat melaksanakan transaksi jual beli tanah meskipun persyaratan AJB masih kurang, dengan membuat perjanjian perikatan jual beli yang isi dan bentuknya dibuat bebas sesuai dengan keinginan penjual dan pembeli serta tidak melanggar perundang-undangan yang berlaku. Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak didasarkan pada Pasal 338 ayat (1) KUHPerdota bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya yakni bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak, bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian, bebas menentukan isi atau klausula perjanjian, bebas menentukan bentuk perjanjian, bebas menentukan hukum yang digunakan, kebebasan-kebebasan lainnya. Kebebasan berkontrak ini tetap ada batasnya, yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.<sup>2</sup>

Sementara itu, dalam perikatan hukum Islam asas kebebasan disebut *Al-Hurriyyah*. Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh

---

<sup>2</sup>Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta: Rajawali Press, hal. 9-10.

para pihak. Apabila telah sepakat dengan bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinnya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun, kebebasan ini tidak absolut. Sepanjang tidak bertentangan dengan syariaah Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian-uraian di atas mengenai perjanjian perikatan jual beli tanah (PPJB) yang dilakukan sebelum pembeli melakukan akta jual beli (AJB) agar jual beli tanah tetap terlaksana meskipun harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas dan untuk meninjau penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut apakah sudah terlaksana dengan baik dan benar, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul **“PENGIKATAN JUAL-BELI DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH KAVELING ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI DI NOTARIS-PPAT BOYOLALI (Studi Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak)”**.

## **B. Pembatasan Masalah**

Dalam penelitian perlu adanya suatu pembatasan masalah atau ruang lingkup permasalahan pada obyek yang akan diteliti, agar penulis terfokus pada obyek yang diteliti dan mempermudah penulis dalam mengumpulkan data. Penelitian ini dibatasi tentang perikatan dalam perjanjian jual beli tanah kaveling dengan penerapan asas kebebasan berkontrak dan berfokus Notaris-PPAT di Boyolali.

---

<sup>3</sup>Gemala Dewi, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, hal. 31.

### **C. Perumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, penulis memberikan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali?
2. Apa akibat hukum dari pengikatan pengikatan jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali?
3. Bagaimana penerapan asas kebebasan berkontrak pada pengikatan perjanjian jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali?

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui bagaimana isi dan bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali.
2. Mengetahui apa akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali.
3. Mengetahui penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian pengikatan jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali.

### **E. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

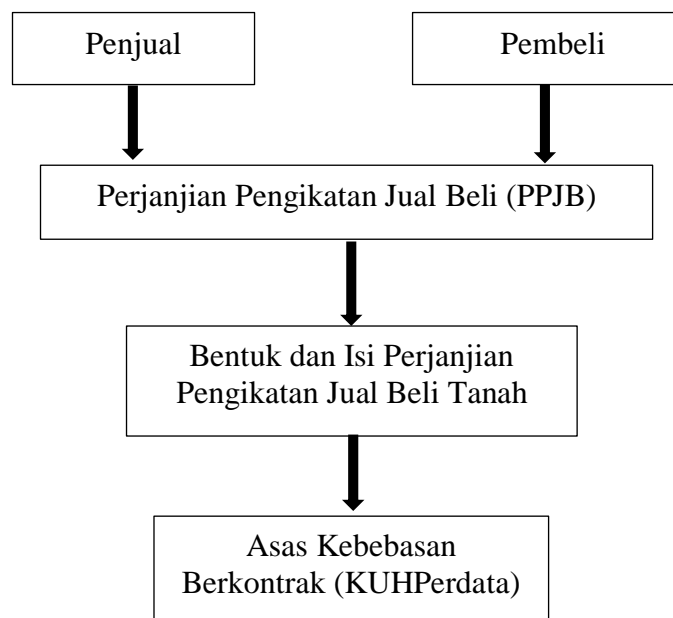
Manfaat teoritis dari penelitian yang dilakukan adalah diharapkan penulisan penelitian ini dapat menambah pengetahuan di bidang hukum

perdata,berfokus pada pengikatan perjanjian jual beli, akibat hukum dari pengikatan perjanjian jual beli dan penerapan asas kebebasan berkontrak pada pengikatan perjanjian jual beli tanah kaveling.

## 2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis penelitian ini adalah dapat memberikan pengetahuan kepada praktisi hukum dalam implementasi pengikatan perjanjian jual beli, akibat hukum dari pengikatan perjanjian jual beli dan penerapan asas kebebasan berkontrak pada pengikatan perjanjian jual beli tanah kaveling.

## F. Kerangka Pemikiran



Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang mengikat para pihak terdapat ketentuan harga yang telah disepakati. Menurut Pasal 1457 KUHPerdato yang berbunyi:

*“Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya”.*

Kemudian adanya perjanjian tersebut melahirkan pengikatan. Pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain yakni sertifikat belum ada karena masih dalam proses atau karena belum terjadinya pelunasan harga.<sup>4</sup>

Berkaitan dengan pengikatan perjanjian jual beli tanah atau PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.<sup>5</sup>

Berhubungan dengan hal di atas maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat

---

<sup>4</sup>Herlien Budiono, 2004, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hal. 57

<sup>5</sup>Cermati.com, *Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Anda Terhindar dari Penipuan*, diakses melalui <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, pada tanggal 3 Oktober 2018 Pukul 9:52 WIB



perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Perjanjian pengikatan jual beli ialah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu.<sup>6</sup>

Kemudian setelah pembuatan perjanjian jual beli tanah, peninjauan isi dan bentuk serta penerapan asas kebebasan berkontrak dilakukan untuk mengetahui apakah dalam isi dan bentuk telah sesuai dengan kesepakatan perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli tanah dan menganalisis penerapan asas kebebasan berkontrak yang diadakan antara penjual dan pembeli untuk menghindari adanya suatu unsur keterpaksaan di antara kedua belah pihak yang dapat menyebabkan batalnya suatu perjanjian.

## **G. Metode Penelitian**

Dalam melakukan penelitian untuk skripsi ini agar dapat terlaksana secara maksimal maka peneliti menggunakan beberapa metode, yaitu:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini yakni metode yuridis normatif. Dalam penelitian ini, peneliti bekerja secara analitis induktif. Prosesnya bertolak dari premis-premis yang berupa norma-norma

---

<sup>6</sup>Herlien Budiono, 2004, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hal. 57.

hukum positif yang diketahui, dan berakhir pada penemuan asas-asas hukum, yang menjadi pangkal tolak pencarian asas adalah norma-norma hukum positif.<sup>7</sup>

## 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang berupaya mencari solusi dari masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan yang sebenarnya terjadi di lapangan atau berdasarkan fakta yang ada.<sup>8</sup>

## 3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini merupakan studio atau penelitian lapangan, dengan penjabaran sebagai berikut:

### a. Lokasi Penelitian

Penulis penelitian melakukan penelitian pada Kantor Notaris-PPAT Moch Ariyadi, S.H., M.Kn yang beralamat di Kanoman RT.03/RW.10, Gagaksipat, Ngemplak, Boyolali.

### b. Jenis Data

Penulis melakukan penelitian ini jenis data yang digunakan yaitu:

#### 1) Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya.

Data primer berupa data pengikatan perjanjian jual beli tanah kaveling yang diperoleh langsung dari Kantor Notaris-PPAT Moch

---

<sup>7</sup>Zainudin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 25.

<sup>8</sup>Soerjono dan Abdul Rahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 23.

Ariyadi, S.H, M.Kn yang beralamat di Kanoman RT.03/RW.10, Gagaksipat, Ngemplak, Boyolali.

## 2) Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan obyek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup>

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang berasal dari buku, karya tulis ilmiah, jurnal, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni:

(1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

(3) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

### b) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks yang membicarakan permasalahan hukum, jurnal-jurnal hukum, surat kabar, komentar atas putusan hakim dan lain sebagainya.

---

<sup>9</sup>*Ibid.*, hal. 106.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

##### a. Studi Kepustakaan

Pada tahapan ini yang dilakukan yakni dengan mencari data kepastakaan yang diperoleh melalui penelitian kepastakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.<sup>10</sup>

##### b. Pengamatan (Observasi)

Yakni pengamatan secara langsung di lokasi penelitian untuk mendapatkan hasil yang nyata dan jelas tentang hal-hal yang berkaitan dengan penelitian.

#### 5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data dengan teknik deskriptif kualitatif yakni dengan mendeskripsikan hasil penelitian terlebih dahulu kemudian dicocokkan dengan teori yang ada kemudian dianalisis.<sup>11</sup>

### H. Sistematika Skripsi

Untuk mengetahui dan mempermudah dalam memperoleh gambaran didalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan sistematika skripsi sebagai berikut:

#### BAB I PENDAHULUAN

##### A. Latar Belakang Masalah

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, hal. 107.

<sup>11</sup>Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), hal. 5.

- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Kerangka Pemikiran
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penelitian.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
  - 1. Pengertian Perjanjian
  - 2. Asas-asas dalam Perjanjian
  - 3. Syarat Sah Perjanjian
  - 4. Unsur-unsur Perjanjian
  - 5. Akibat Hukum yang muncul dalam Perjanjian
- B. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
  - 1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
  - 2. Tujuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
  - 3. Bentuk dan Isi Pengikatan Perjanjian Jual Beli

## BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali.
- B. Tanggung jawab hukum dalam pengikatan jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali.

- C. Penerapan Asas kebebasan berkontrak pada pengikatan jual beli tanah kaveling antara penjual dan pembeli di Notaris-PPAT Boyolali.

#### BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

LAMPIRAN