

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu komponen yang sangat penting dalam kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya di bumi. Manusia, tanaman, dan hewan pun juga memerlukan tanah sebagai sarana untuk tumbuh dan 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. Karena mempunyai nilai ekonomis yang tinggi tanah banyak diperjualbelikan.

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli). Pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹

Tanah yang diperjualbelikan salah satunya adalah tanah warisan. Tanah warisan adalah tanah yang diwariskan oleh pewaris atau orang tua yang akan diwariskan kepada ahli waris. Warisan adalah harta peninggalan

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005, hal. 153

dari orangtua atau yang biasa disebut pewaris. Didalam hukum waris terdapat beberapa pihak yaitu sebagai pewaris dan ahli waris. Ahli waris dapat diartikan dengan sekalian orang yang menjadi waris atau orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris. Hukum waris diatur didalam Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130 KUH Perdata. Di dalam islam juga mengatur tentang hukum waris salah satu seperti yang terdapat dalam firman Allah QS An-Nisa ayat 11 sebagai berikut:

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ.....(١١)

Artinya “Allah mengisyaratkan (mewajibkan) kepadamu tentang pembagaian warisan untuk anak-anakmu,.... (11).

Dalam proses jual beli tanah warisan penandatanganan AJB dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dan dokumen terpenuhi. Dalam kenyataannya permasalahan yang sering muncul dalam jual beli tanah warisan adalah ketika sertifikat tanah yang dijual masih menjadi hak milik orang tua penjual atau tanah warisan yang belum dibagikan kepada para ahli waris. Upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan melakukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Pengikatan yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah diawali dengan proses negosiasi harga tanah dan sebagainya, saat pembeli telah setuju untuk membeli tanah, maka proses selanjutnya dilakukan penandatanganan perjanjian akta jual beli antara penjual dan pembeli.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana salah satu orang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang

tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.² Penandatanganan akta jual beli tersebut merupakan bukti untuk penerbitan sertifikat ke atas nama pembeli sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disebabkan karena kurangnya persyaratan apabila dibuat AJB secara langsung. Hal tersebut berhubungan dengan salah satu asas-asas perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak dimana penjual dan pembeli tetap dapat melakukan transaksi jual beli tanah walaupun persyaratan AJB masih kurang dengan membuat perjanjian pengikatan yang berbarengan dengan proses peralihan hak atas tanah yang diperjualbelikan yang semula atas nama pewaris menjadi nama ahli waris yang menjualnya. PPAT membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling melaksanakan hak dan kewajiban. Melalui Perjanjian pengikatan Jual Beli, lahirlah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut yaitu Penjual dan Pembeli. Setelah selesai proses peralihan hak atas tanah warisan tersebut kemudian dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan syarat pendaftaran pemindahan hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum.

²R. Subekti. 1989. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke -7. Jakarta: Intermasa, hal 1

Maka dilihat dari kenyataan yang terjadi, penulis ingin mengetahui proses perjanjian jual beli tanah warisan yang sering dilakukan oleh masyarakat dan juga ingin mengetahui tentang hak dan kewajiban para pihak didalam perjanjian jual beli tanah warisan. Maka sesuai latar belakang yang sudah tertulis diatas, Penulis hendak melakukan kajian dan penelitian yang selanjutnya akan ditulis dalam skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PROSES PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN (STUDI DI KANTOR NOTARIS/PPAT SRAGEN)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang, penulis akan melakukan penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen?
2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak didalam perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah diatas, maka tujuan dari penelitian mengenai Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan di Kabupaten Sragen
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak didalam perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi terhadap pengetahuan hukum khususnya di bidang hukum perdata mengenai perjanjian jual beli tanah warisan.
- b. Memberikan referensi kepada mahasiswa serta masyarakat umum dalam melaksanakan penelitian dikemudian hari terkait dengan perjanjian jual beli tanah warisan

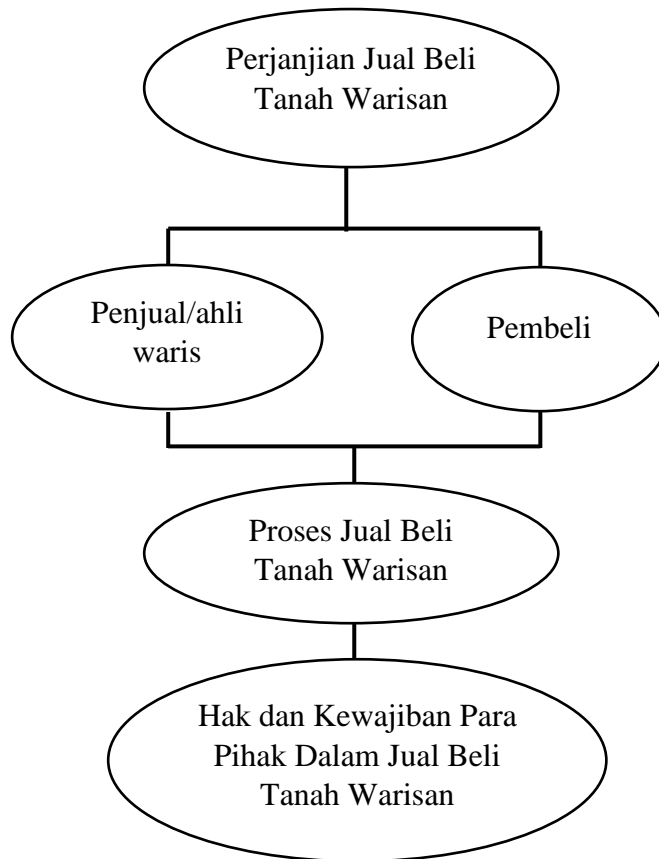
2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjawab permasalahan dalam penelitian ini, dan diharapkan bisa menjadi sumber rujukan atau bahan pertimbangan dalam penyelesaian permasalahan terkait proses perjanjian jual beli tanah warisan dan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli tanah warisan.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka Pemikiran merupakan penjabaran mengenai teori dan konsep yang akan menjadi komando dalam sebuah penelitian dan dalam penyelesaian sebuah masalah yang pada akhirnya dapat dijadikan alat untuk menganalisis hasil penelitian. Kerangka pemikiran memuat uraian tentang teori atau konsep yang bersumber dari berbagai literatur dan berfungsi memberikan arahan atau panduan bagi penelitian dalam memahami permasalahan dan kemudian untuk menganalisis hasil penelitian.³

³ Absori, dkk. 2015. *Pedoman Penyusunan Skripsi*. Surakarta: Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta. Hal. 33-34



Gambar 1. Skema Kerangka Pemikiran

Jual beli tanah warisan adalah suatu perjanjian yang mengikat para pihak terdapat ketentuan harga yang telah disepakati. Menurut Pasal 1457 KUHPerduta 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”.

Dalam proses jual beli tanah warisan dilakukan terlebih dahulu peralihan hak atas tanah yang dijual sebagai salah satu syarat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Pada saat menunggu proses peralihan hak dapat dilakukan pengikatan perjanjian jual beli tanah warisan. Pengikatan

jual beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena ada unsur-unsur yang belum terpenuhi untuk jual beli tersebut antara lain yakni sertifikat belum ada karena masih dalam proses.⁴

Berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah atau PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah proses peralihan hak atas tanah warisan sudah selesai dan sertifikat sudah menjadi nama penjual atau ahli waris dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan syarat pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Sehubungan dengan itu perjanjian jual beli tanah warisan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut yaitu penjual dan pembeli. Didalam penelitian ini pihak yang menjual tanah adalah ahli waris. Objek dari perjanjian ini adalah tanah yang sudah menjadi hak milik penjual atau ahli waris yang menjual tanah tersebut.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan serangkaian aktivitas ilmiah yang berhubungan dengan sebuah cara bekerja yang sistematis guna memahami suatu subjek atau objek dalam penelitian, yang dipergunakan sebagai upaya dalam menentukan

⁴ Helien Budiono, 2004, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hal. 57

dan menemukan hasil atau jawaban yang bisa dipertanggungjawabkan keabsahannya. Sedangkan yang dimaksud dengan metode penelitian merupakan prosedur tentang bagaimana cara melakukan penelitian.⁵ Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan doktrinal yang bersifat normatif yaitu suatu pendekatan dengan cara meneliti bahan pustaka ataupun data sekunder atau yang dinamakan penelitian hukum kepustakaan. Dikarenakan dalam penelitian ini akan meneliti terkait kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, serta aspek-aspek hukum terkait jual beli tanah warisan.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah jenis penelitian prosedural dengan melakukan pemecahan masalah yang diselidiki dengan mendiskripsikan keadaan subjek atau objek penelitian pada saat ini berdasarkan fakta-fakta yang terlihat.

3. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Sragen.

⁵ Efendi Jonaedi dan Ibrahim Johny. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenada Media Group. hal 2

4. Jenis Data

a. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis dari sumber-sumber yang ada dengan menggunakan bahan-bahan hukum seperti :

1) Bahan Hukum Primer yang berhubungan erat dengan masalah yang akan diteliti yaitu :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

b) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

c) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

d) Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang merupakan penjelasan tentang bahan hukum primer yaitu berupa buku-buku yang ditulis oleh ahli hukum, jurnal-jurnal dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan perjanjian jual beli tanah warisan berupa akta perjanjian jual beli tanah warisan di Kabupaten Sragen.

1) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum pelengkap yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Bahan hukum tersier dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia atau ensiklopedia.

b. Data Primer

1. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di salah satu Kantor Notaris/PPAT yang berada di Kabupaen Sragen.

2. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek yang diteliti yaitu akta perjanjian jual beli tanah warisan antara pihak pembeli dan pihak penjual yaitu ahli waris

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah Studi Kepustakaan/sekunder dan wawancara. Studi kepustakaan yaitu penelitian dengan metode pengumpulan data berbagai dokumen-dokumen yang berhubungan dengan objek yang diteliti. Sedangkan wawancara adalah tanya jawab kepada para pihak yang bersangkutan dengan penelitian.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang merupakan suatu tata cara yang menggunakan logika deduktif untuk menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum menjadi khusus atau individual.

G. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penulisan
- G. Sistematika Penulisan

BAB II : LANDASAN TEORI

- A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli
 - 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli
 - 2. Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli
 - 3. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli
 - 4. Asas-asas Perjanjian Jual Beli
 - 5. Pretasi, Wanprestasi, Overmacht, dan Perbuatan Melawan Hukum
 - 6. Akibat Perjanjian Jual Beli
- B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah
 - 1. Pengertian Jual Beli Tanah
 - 2. Asas-Asas Jual Beli Tanah
 - 3. Syarat Sah Jual Beli Tanah
 - 4. Prosedur Jual Beli Tanah
 - 5. Dasar Hukum Jual Beli Tanah
 - 6. Akibat Jual Beli Tanah

7. Tanah Warisan

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan di Kabupaten Sragen

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah
Warisan

BAB IV

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA