

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Jual beli dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat *riil*, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>1</sup>

Menurut Munir Fuady, istilah perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris.<sup>2</sup> Achmad Ichsan memakai istilah *verbinten* untuk perjanjian, sedangkan Utrecht dalam bukunya Pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah *overeenkomst* untuk perjanjian.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 26

<sup>3</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 197

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>4</sup> Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Hal ini sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: *“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 27

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual-beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli, yaitu:

- a. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdara);
- b. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
- c. Tidak dilanggar ketentuan *Landreform* ; dan
- d. Dilakukan secara terang, tunai dan nyata (Keputusan Mahkamah Agung 123/K/Sip/1970).<sup>5</sup>

Selanjutnya untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Fakta dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan “Jual-Beli di bawah tangan” terkadang hanya

---

<sup>5</sup> Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 42

dibuktikan dengan selembar kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual). Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat. Akta jual beli tanah merupakan sesuatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.<sup>6</sup>

Sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.<sup>7</sup>

Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang disidangkan di Pengadilan Negeri Semarang dalam Perkara Nomor: 416/Pdt.G/2015/PN.Smg. Perkara ini menyangkut gugatan yang dilayangkan oleh pihak Penggugat yaitu Tahar, sedangkan pihak Tergugat adalah Joko Subianto sebagai Tergugat I dan Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang sebagai Tergugat II.

Pokok perkara bermula dari terjadinya jual beli sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya antara Penggugat dengan Joko Subianto

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 57

<sup>7</sup> Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

sebagai Tergugat I. Transaksi jual beli tanah pada saat itu dilakukan di bawah tangan tanpa di hadapan PPAT, dan Tergugat I kemudian berjanji akan melanjutkan perjanjian tersebut dengan pembuatan akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT apabila Penggugat telah melunaskan pembayarannya terhadap Tergugat I. Setelah terjadinya jual beli tersebut, Penggugat telah menguasai rumah tersebut sampai dengan sekarang, sedangkan Sertifikat rumah tersebut masih menjadi barang jaminan di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

Dan Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk mengangsur iuran apa yang menjadi tanggung jawab dari Tergugat I kepada Tergugat II yang sudah dialihkan kepada Penggugat pada saat jual beli tanah terjadi. Maka dengan dilunasinya iuran tersebut, Penggugat sebagai pemilik rumah berkeinginan untuk meminta kembali sertifikat atas rumah dan tanah tersebut tetapi saat ini sertifikat tanah tersebut masih dalam penguasaan Tergugat II.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan pembeli untuk dapat memperoleh haknya. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **TANGGUNG JAWAB PENJUAL ATAS JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan PN Semarang No. 416/Pdt.G/2015/PN.Smg).**

## B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah mekanisme peralihan hak atas tanah terhadap perjanjian di bawah tangan?
2. Bagaimana tanggung jawab pihak penjual atas jual beli tanah di bawah tangan yang ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah? (Studi Kasus No. 416/Pdt.G/2015/PN. Smg.)

## C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui mekanisme peralihan hak atas tanah terhadap perjanjian di bawah tangan khususnya dalam Perkara No. 416/Pdt.G/2015/PN.Smg.
2. Mengetahui tentang bagaimana tanggung jawab pihak penjual atas jual beli tanah di bawah tangan yang ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Perkara No. 416/Pdt.G/2015/PN. Smg.

## D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wacana tentang ilmu hukum mengenai hukum agraria pada khususnya.
  - b. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan untuk peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan topik bahasan yang serupa.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak dan khususnya bagi kalangan PPAT dalam menjalankan peran dan tugasnya transaksi jual beli tanah.
- c. Bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka melaksanakan Jual Beli tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan Jual Beli Tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

## E. Kerangka Teori

Teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum, di mana menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>8</sup>

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil, pasti sebagai pedoman

---

<sup>8</sup> Aldhosutra. "Teori Kepastian Hukum", Scribd, diakses dari <https://www.scribd.com/document/353957728/Teori-Kepastian-Hukum>, pada tanggal 8 April 2018, pukul 23.02 WIB

kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>9</sup>

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.<sup>10</sup>

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>11</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.

---

<sup>9</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2008, hlm. 137

<sup>11</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83



Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>12</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 95

4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
5. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan;

#### F. Metode Penelitian

Metode dalam suatu penelitian merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, di mana metode penelitian merupakan cara utama yang tujuannya untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Penelitian mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisis.

Metode dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

##### 1. Metode Pendekatan

Metode dalam suatu penelitian merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, di mana metode penelitian merupakan cara utama yang tujuannya untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Penelitian mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian

hukum suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisis.<sup>13</sup>

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode deskriptif normatif dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian dengan metode deskriptif normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>14</sup>

## 2. Sumber Bahan Hukum

### a. Bahan Hukum Primer

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### b. Bahan Hukum Sekunder

Meliputi bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti berbagai buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

---

<sup>13</sup> Khuzafah Dimiyati dan Kelik Wardiyono, *Metode Penelitian Hukum*. FH UM, Surakarta, 2004, hlm. 13

<sup>14</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 13

### 3. Metode Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan analisis secara deskriptif dengan cara melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur penelitian ini dan analisis yang menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti untuk mencari pemecahan masalah dan menarik kesimpulannya, maka diharapkan dapat diperoleh suatu hasil yang menggambarkan permasalahan yang diteliti.

### G. Sistematika Skripsi

Dalam menguraikan permasalahan dan pembahasan atas penelitian ini, penulis membaginya ke dalam lima bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

#### BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

#### BAB II TINJAUAN MENGENAI PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai pengertian-pengertian dan tinjauan tentang Hak atas Tanah dan bagaimana mekanisme peralihan hak atas tanah

### BAB III

#### MEKANISME JUAL BELI TANAH

Dalam bab ini akan dibahas bagaimana mekanisme jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### BAB IV

#### ANALISA & PEMBAHASAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan dari perumusan masalah yang didapati oleh penulis.

### BAB V

#### PENUTUP

Bab ini akan menyampaikan tentang kesimpulan dan saran dari penelitian ini.