

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Kita (manusia) hidup dan melakukan segala aktivitas sehari-hari di atas tanah. Oleh sebab itu, setiap orang membutuhkan tanah. Pada era pembangunan sekarang, hal ini semakin membuat tanah menjadi salah satu komoditas yang paling dicari oleh manusia, karena nilai jual yang tinggi dan nilai ekonominya yang tidak pernah turun.

Namun, ketersediaan tanah bersifat tetap (statis). Sedangkan permintaan atas tanah selalu naik atau semakin tinggi. Sehingga, untuk mendapatkan tanah pada dewasa ini bukanlah hal yang mudah. Salah satu cara mendapatkan tanah dapat dilakukan melalui proses jual beli. Melalui proses ini, kepemilikan tanah dapat dialihkan dari satu pihak menjadi hak milik pihak lain yang dialihkan.

Jual beli dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang bersifat riil artinya yaitu penyerahan barang yang diperjual belikan sesuai dengan apa yang diperjanjikan, jika belum ada terjadi penyerahan barang yang diperjanjikan maka dianggap belum ada perjanjian atau belum terjadi). Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selamanya, yang mana dilakukan pembayaran oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>1</sup>

Jual beli tanah harus dilakukan dengan perjanjian guna untuk mendapatkan kepastian hukum. Hak atas tanah adalah objek yang diatur khusus oleh perundang-undangan yang mana setiap perbuatan hukumnya harus mengikuti ketentuan perundang-undangan yang mengatur.

Dalam 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.” Dimana seseorang yang ingin melakukan jual beli tanah tidak dapat melakukan dengan suka-suka atau tidak mengikuti peraturan perundang undangan yang berlaku..

Jual beli tanah yaitu suatu perjanjian yang mana pihak yang mempunyai tanah (penjual), berjanji menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain

---

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

(pembeli), dan pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah disetujui.”<sup>2</sup> Akibat dari jual beli tanah yaitu beralihnya hak atas tanah kepada pembeli.

Kepastian hukum hak atas tanah sangatlah penting, oleh karena itu setiap peralihan hak atas tanah dari transaksi jual beli tanah maka wajib bagi pemegang hak atas tanah untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. 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 “Notaris”, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Didalam Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”

Sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa seseorang tidak dapat melakukan pendaftaran jual beli tanpa akta jual beli dari PPAT. sekalipun jual beli tersebut sah menurut hukum. Oleh karenanya selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.<sup>3</sup>

Dan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jual beli Hak atas Tanah wajib dihadapan PPAT guna sebagai bukti telah terjadi jual beli setelahnya PPAT mengeluarkan akta jual beli tahap terakhir pendaftaran di BPN.

Untuk memenuhi syarat terang dalam sebuah jual beli maka jual beli tanah harus dihadapan PPAT agar dapat diatkan AJB

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar dapat dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) untuk kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB).

---

<sup>2</sup>Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan. hlm 27

<sup>3</sup> Ardian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 47

Faktanya dalam kehidupan sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disebut Jual-Beli di bawah tangan dimana hanya dibuktikan dengan selembar kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli .

Jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan masih terjadi di kehidupan masyarakat, seperti yang terjadi dalam kasus yang disidangkan di PN Banyuwangi dalam Perkara Nomor: 20 / PDT / 2018 /PT.SBY.

Perkara ini menyidangkan gugatan yang dilayangkan oleh pihak H. Basori sebagai pembanding (penggugat dalam konvensi/Tergugat Dalam reconvensi) melawan Ny. Yati aniningsih sebagai Terbanding /semula sebagai tergugat I dalam konvensi / penggugat dalam Rekonvensi dan Agus Kholik Mashudi Terbanding II semula Tergugat II dalam Konvensi / Tergugat II dalam Rekonvensi.

Pokok perkara bermula dari terjadinya jual beli hak atas tanah berikut bangunannya antara Agus Kholiq Mashudi dan H. Basori yang dilakukan di hadapan notaris (PPAT) pada tanggal 11 Desember 2015 Sedangkan jauh sebelum terjadinya jual beli ini , Agus Kholik telah menjual tanah beserta bangunannya ini kepada Yati Aniningsih pada tanggal 18 April 2013 yang pembayarannya secara kontan kepada Agus Kholik dan dilakukan serah terima tanah beserta bangunannya tetapi jual beli di lakukan tidak di depan notaris (PPAT) , dan Agus Kholik berjanji akan segera menyerahkan sertifikat yang menjadi obyek sengketa setelah berakhir perjanjian hak tanggungan atas tanah tersebut (yang mana Jual beli masih melekat Hak Tanggungan). Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang - Undang Hak Tanggungan Hak Tanggungan sifatnya tidak dapat dibagi-bagi

Pada 2016 H.basori menggugat Yati Aniningsih dengan gugatan penguasaan objek tanpa hak, dan penggugat (H.basori) dalam gugatannya meminta untuk menyerahkan dua objek sengketa (tanah beserta bangunannya ) H.basori serta mengganti kerugian yang dideritanya, di tingkat pertama hakim menok gugatan penggugat (h.Basori ), dan menyatakan ibu yati aniningsih sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunannya. Dalam tingkat banding (Pengadilan Tinggi Surabaya) mengabulkan gugatan Pembanding yang semula penggugat ( H.Basori) yang menyatakan jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris (PPAT) sah menurut hukum. Dan menyatakan perbuatan terbanding I dan terbandi II adalah PMH.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang terjadi di : ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN“ (STUDI PUTUSAN PEGADILAN TINGGI SURABAYA NOMOR : 20 / PDT / 2018 /PT.SBY)”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka permasalahan yang akan dianalisis adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah status hukum jual beli tanah dengan pembeli beritikad baik yang dilakukan dibawah tangan?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam peradilan jual beli dibawah tangan ( studi putusan pengadilan tinggi Surabaya Nomor :20/PDT/2018/PT.SBY) ?

### C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apa itu jual beli tanah dibawah tangan
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum bagi pembeli tanah beritikad baik dibawah tangan.

### D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi positif dalam memberikan:

1. Manfaat Teoritis
  - a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi positif memperkaya khazanah kajian terhadap ilmu hukum, khususnya terkait persoalan hukum agrarian.
  - b) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan penelitian yang kredibel yang dapat dirujuk dalam penelitian selanjutnya dalam membahas topik-topik penelitian yang serupa.
2. Manfaat Praktis
  - a) Secara langsung (*directly*), penelitian yang penulis telah lakukan dapat menjawab permasalahan-permasalahan hukum yang terjadi dalam penelitian ini.
  - b) Penelitian diharapkan dapat berkontribusi dalam memberi masukan atau jalan keluar bagi para pihak dan khususnya PPAT dalam menjalankan peranan dan tugasnya dalam transaksi jual beli.
  - c) Untuk masyarakat umum, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam melaksanakan jual beli tanah. Sehingga, dapat berperan meminimalisir terjadinya permasalahan atau konflik dalam pelaksanaan jual beli tanah. Dan masyarakat dapat melakukan transaksi jual beli tanah yang benar dan diiringi oleh kepastian hukum.

### E. Metodologi Penelitian

Didalam sebuah penelitian metode menjadi salah satu faktor untuk membahas apa yang akan di analisis. Didalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### 1. Metode Pendekatan

Jenis penulisan skripsi ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *legis positivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi memandang hukum sebagai suatu sistem normatif

yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.<sup>4</sup>

#### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan sebuah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bersifat menggambarkan objek penelitian secara komprehensif dan detail.

#### 2. Sumber Data

Sumber data merupakan asal dari semua data-data dan bahan-bahan yang digunakan dalam penelitian ini. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi dalam dua jenis sumber data:

##### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti. Dalam hal ini yang menjadi sumber data primer adalah putusan nomor 20 / PDT / 2018 /PT.SBY.

##### 1. Bahan Hukum Primer

- a. Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tanggal 05 Maret 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f. Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 20/PDT/2018/PT.SBY.

##### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang secara tidak langsung memberikan keterangan dan bersifat melengkapi sumber data primer.

#### 2. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulisan menggunakan studi kepustakaan untuk mengumpulkan data dan bahan referensi.

#### 3. Analisis Data

---

<sup>4</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm 13-14

Setelah melakukan pengumpulan data dan referensi yang terkait dengan penelitian ini, penulis melakukan serangkaian proses analisa data. Analisa data dilakukan untuk menemukan kebenaran materiil untuk menemukan jawab pertanyaan-pertanyaan penelitian. Penelitian ini menggunakan metode analisa data kualitatif. Yakni sebuah metode yang memadukan data hasil pengamatan dan bahan tertulis yang terbentuk dari berbagai peraturan perundang-undangan, dokumen, dan buku-buku. Untuk kemudian dianalisa secara kualitatif untuk dapat memberikan gambaran menyeluruh permasalahan dalam penelitian ini untuk dapat ditarik kesimpulan.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini secara garis besar terdiri dari V (lima) BAB, dimana masing-masing bab berisikan tentang :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan latar belakang yang berkaitan dengan permasalahan yang menjadi topik penulisan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II : TINJAU UMUM TENTANG JUAL BELI**

Pada bab ini menjelaskan tentang pengertian jual beli dan syarat sahnya jual beli.

**BAB III : TINJAUAN KHUSUS JUAL BELI TANAH PEMBELI BERITIKAD BAIK**

Pengertian jual beli tanah , ,subyek dan obyek jual beli tanah, prosedur jual beli tanah, sah dan batalnya jual beli tanah , pengertian itikad baik ,dasar hukum itikad baik.

**BAB IV : ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN“ (STUDI PUTUSAN PEGADILAN TINGGI SURABAYA NOMOR : 20 / PDT / 2018 /PT.SBY)”**

Bab ini menjelaskan kasus posisi, satatus hukum jual beli tanah dibawah tangan, perlindungan hukum.

**BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.