

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial yang amat penting bagi masyarakat. Sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Oleh karena itu tanah bagi kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan karena mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.<sup>1</sup>

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan

---

<sup>1</sup>G. Kartasapoetra, *et.al.*, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, September, 1991, h. 1.

untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “menggambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan<sup>2</sup>.

Mengingat demikian besar peranan tanah dalam kehidupan sosial, ekonomi dan politik serta pengaruhnya terhadap laju atau lambannya proses pembangunan, khususnya pembangunan dalam bidang pertanahan, maka diperlukan suatu peraturan yang mampu menjamin hak-hak seseorang dan/atau badan hukum terhadap tanah miliknya. Dalam kaitan dengan hak atas tanah, ada permasalahan yang sering dijumpai dalam kehidupan masyarakat tentang sengketa pertanahan, yaitu sengketa memperebutkan sebidang tanah dan pihak-pihak yang memperebutkan tanah dapat bervariasi macamnya, antara lain:

- a. Seseorang dengan orang lainnya;
- b. Seorang atau lebih dengan badan hukum perdata dan badan hukum publik;
- c. Badan hukum perdata dengan badan hukum perdata lainnya;
- d. Seseorang atau badan hukum privat dengan badan hukum publik.

Di Indonesia sifat masyarakat bertalian erat dengan hukum tanahnya. Jiwa rakyat dan tanahnya tidak bisa dipisahkan. Ini berarti bahwa dalam tiap perubahan jiwa rakyat baik sebagai hasil pertumbuhan yang lama maupun sebagai letusan revolusi menghendaki juga dalam hukum tanah. Pada masa sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah mengandung unsur corak dualisme, dimana peraturan bersumber pada hukum barat dan hukum adat.

Dengan dikeluarkannya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis dalam lapangan agraria dan semua aturan-aturan lama mengenai konversi, dihapuskan dan diganti dengan hak-hak baru yang sesuai dengan UUPA. Hukum agraria yang baru tersebut didasarkan pada hukum adat yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta hukum rakyat Indonesia asli.

Adapun tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

---

<sup>2</sup>*Op. Cit.*, h. 9-10.

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>3</sup>

Jelaslah bahwa tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan YME sebagai tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri, maka wajiblah manusia dalam menggunakan dan/atau mengelola tanah harus memperhatikan hukum alam dan hukum masyarakat agar hak-hak dan kewajiban-kewajiban atas tanah selalu berimbang sehingga kemampuan tanah sebagai sumber utama kehidupan mereka dapat berlangsung terus sepanjang masa dengan sebagaimana mestinya. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Kepastian hukum tersebut bisa di dapatkan dengan adanya Akta autentik sebagai alat bukti terkuat yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum di kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Apabila terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Akta autentik yang dimaksud seperti salah satunya Akta jual beli.

Selanjutnya Akta jual beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah

---

<sup>3</sup>Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan<sup>4</sup>.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik<sup>5</sup>.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar<sup>6</sup>.

Dasar hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antar kedua belah pihak pada saat mereka telah mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjual belikan sesuai dengan bunyi Pasal 1458 KUHPer:

“Jual-beli itu dianggap telah terjadi antar kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Menurut Hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual.

---

<sup>4</sup>Pengertian Akta Jual Beli, <http://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/> diakses pada tanggal 14 September 2016, pukul 18.56 WIB.

<sup>5</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta 2010, h. 87.

<sup>6</sup>R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, 2006.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata Perjanjian adalah “*Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”. Secara garis besar perjanjian dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:

- a. Perjanjian dalam arti luas, adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang telah dikehendaki oleh para pihak, misalnya perjanjian tidak bernama atau perjanjian jenis baru.
- b. Perjanjian dalam arti sempit, adalah hubungan-hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan seperti yang dimaksud dalam Buku III KUHperdata.<sup>7</sup>

Dapat dilihat pada salah satu contoh kasus antara para Penggugat sebagai ahli waris dengan para Tergugat yang melakukan jual beli tanah tidak sesuai yang telah ditentukan. Dalam hal ini terjadi persengketaan jual beli tanah dimana Penggugat menjual tanah kepada Tergugat yang melakukan pembayaran secara bertahap untuk tahap pertama dibayar pada saat menandatangani surat perjanjian jual tetapi Tergugat membayar secara mengangsur tiap bulan sekali terhitung dari tanggal 30 Oktober 2006 sampai dengan tanggal 30 November 2007.

Oleh karena itu pada kenyataannya sampai tahun 2013 pembayaran yang dijanjikan Tergugat I dibatalkan dengan syarat uang sudah diterima penggugat dikembalikan kepada Tergugat I dan 3 bidang tanah obyek sengketa dikembalikan lagi kepada para Penggugat.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut maka penulis bermaksud untuk menulis skripsi dengan judul “**Tinjauan Hukum Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor : 105/Pdt.G/2014/PN.MLG)**”.

---

<sup>7</sup>Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, h. 42.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka pembahasan skripsi berjudul **Tinjauan Hukum Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor: 105/Pdt.G/2014/PN.MLG)**, akan dibatasi pada permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah akta bawah tangan?
- b. Bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli tanah akta bawah tangan berdasarkan putusan No.105/Pdt.G/2014/PN.MLG?

## **I.3 Ruang Lingkup Penulisan**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka ruang lingkup penulisan ini dibatasi agar tidak terlalu luas maka perlu adanya pembatasan masalah atau ruang lingkup yang jelas sehingga dapat dilakukan pembahasan yang mendalam yaitu akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah akta bawah tangan dan bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli bawah tangan oleh pihak berwenang berdasarkan Putusan Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.MLG.

## **I.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan**

### **a. Tujuan Penelitian**

Tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah akta bawah tangan karena adanya wanprestasi.
- 2) Untuk mengetahui Bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli tanah akta bawah tangan oleh pihak berwenang berdasarkan putusan No.105/Pdt.G/2014/PN.MLG.

## **b. Manfaat Penelitian**

Adapun kegunaan dan manfaat dari penulisan ini adalah dapat dibedakan menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis.

- 1) Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah dapat dijadikan bahan acuan bagi mereka yang ingin mendalami bidang hukum agraria terutama dalam hal perjanjian jual beli tanah akta bawah tangan.
- 2) Manfaat praktis dalam penelitian ini adalah dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam menghadapi adanya wanprestasi terutama masalah jual beli tanah akta bawah tangan.

## **I.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

### **a. Kerangka Teori**

Menurut Boedi Harsono menyatakan Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum didalam Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria<sup>8</sup>.

Perkembangan ilmu hukum selalu didukung oleh adanya teori hukum sebagai landasannya, dan tugas dari teori hukum tersebut adalah untuk menjelaskan dan menjabarkan tentang nilai-nilai hukum hingga mencapai dasar-dasar filsafahnya yang paling dalam. Oleh karena itu penulis memilih menggunakan dua macam teori :

#### 1) Teori Perlindungan Hukum Menurut Sajipto Raharjo

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Menurut Sajipto Raharjo, menemukan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang

---

<sup>8</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 8.

lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hakikat dari perlindungan hukum ialah jaminan bahwa jika hak atas suatu kepentingan yang dirugikan atau dilanggar, akan ada kepastian tentang tersedianya pemulihan atas kerugian yang terjadi serta upaya hukum dalam rangka pemulihan tersebut apakah itu secara yudisial atau non yudisial atau secara konseptual hukum.<sup>9</sup>

## 2) Teori Kepastian Hukum Menurut Mochtar Kusumaatmadja

Menurut *Mochtar Kusumaatmadja* menyatakan bahwa untuk mencapainya ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban hukum<sup>10</sup>. Kepastian hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh Negara, jadi kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi<sup>11</sup>

### **b. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih konkrit dari teori, yang berisikan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, pengelolaan, analisis dan kontruksi data dalam skripsi ini serta penjelasan tentang konsep yang digunakan. Adapun beberapa definisi dan konsep yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

<sup>9</sup>*Ibid.*, h. 262.

<sup>10</sup>Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004, h. 147.

<sup>11</sup>Jarot Widya Muliawan, *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB*, Pustaka Ifada, Yogyakarta, h. 13.

- 1) Hak atas Tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya<sup>12</sup>.
- 2) Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan<sup>13</sup>.
- 3) Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau lisan) yang dibuat oleh dua buah pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu<sup>14</sup>.
- 4) Perjanjian Dibawah Tangan adalah perjanjian yang di buat tidak dihadapan pejabat umum tetapi hanya antara para pihak saja.
- 5) Pembatalan adalah suatu yang tidak sah lagi, tidak berlaku dan mempunyai pernyataan batal atau tidak jadi<sup>15</sup>.

## I.6 Metode Penelitian

Dalam mengungkapkan permasalahan dan pembahasan yang berkaitan dengan materi penulisan dan penelitian, data atau informasi yang akurat. Maka dari itu digunakan sarana penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### a. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian jenis yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisa dan teliti. Penelitian ini mengandung teori-teori yang diperoleh dari bahan pustaka.

### b. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah, yang digunakan dalam penelitian hukum dapat dilakukan dengan pendekatan teoritis (hukum materiil) dan pendekatan kasus

<sup>12</sup>*Ibid.*, h. 1.

<sup>13</sup>R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, 2006.

<sup>14</sup>BN. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum*, Puspa Suara, Jakarta, 2009, h. 1.

<sup>15</sup>Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka, Edisi Ketiga, h. 111.

(hukum formil) yang berpedoman pada hukum positif Indonesia. Pendekatan ini menggunakan metode sosiologis yaitu pendekatan yang bertujuan memaparkan suatu pernyataan yang ada dilapangan berdasarkan kaidah-kaidah hukum atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.

### c. Sumber Data

Mengenai sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu:

#### 1) Sumber Hukum Bahan Primer

Sumber bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan yang membahas atau menjelaskan sumber bahan hukum primer yang mengikat berupa Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat 3 tentang tanah, bumi, dan air, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1313 KUHPerdara tentang Perjanjian.

#### 2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan yang membahas atau menjelaskan sumber bahan hukum primer yang berupa buku teks, jurnal hukum, majalah hukum, pendapat para pakar serta berbagai macam referensi yang berkaitan mengenai sengketa tanah, jual beli, jual beli tanah, serta penyelesaian akta jual beli tanah.

#### 3) Sumber Hukum Bahan Tersier

Sumber hukum bahan tersier yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan dan memberikan informasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus-kamus hukum, media internet, buku petunjuk atau buku pegangan, ensiklopedia serta buku mengenai istilah-istilah yang sering dipergunakan mengenai sengketa tanah, jual beli, serta penyelesaian akta jual beli tanah putusan Pengadilan Negeri.

#### d. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data, merupakan langkah-langkah yang berkaitan dengan pengolahan terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah yang dilakukan dengan cara analisis kualitatif. Sedangkan untuk menganalisa bahan hukum digunakan teknik penulisan Deskriptif Analisis, yaitu menjelaskan secara rinci dan sistematis terhadap pemecahan masalah.

### **I.7 Sistematika Penulisan**

Dalam suatu karya ilmiah ataupun non ilmiah diperlukan suatu sistematika untuk menguraikan isi dari karya ilmiah ataupun non ilmiah tersebut. Dalam menjawab pokok permasalahan penulis menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut :

#### **BAB I                   PENDAHULUAN**

Dalam bab I ini terdiri dari uraian mengenai latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penulisan, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II                TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH, PEMBATALAN JUAL BELI, DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**

Dalam bab II ini terdiri dari uraian mengenai tinjauan umum tentang tanah, jual beli tanah, pembatalan jual beli, sengketa tanah, serta penyelesaian sengketa tanah.

**BAB III** **OBJEK PENELITIAN STUDI KASUS PUTUSAN  
NOMOR: 105/PDT.G/2014/PN.MLG**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang gambaran mengenai putusan tersebut, serta mengkaji dan menganalisis hasil dari perkara dalam putusan tersebut.

**BAB IV** **ANALISIS YURIDIS AKIBAT PEMBATALAN  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH AKTA BAWAH  
TANGAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA  
PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN**

Dalam bab IV ini terdiri dari uraian mengenai akibat hukum adanya pembatalan perjanjian jual beli akta bawah tangan dan penyelesaian sengketa apabila terjadi perjanjian jual beli tanah akta bawah tangan.

**BAB V** **PENUTUP**

Dalam bagian akhir penulisan ini, penulis menyimpulkan pembahasan perumusan masalah dan memberikan saran-saran yang kiranya dapat dijadikan masukan bagi berbagai pihak terkait.