

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan Sumber Daya Alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa yang dijadikan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia karena tanah juga mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Tanah menjadi faktor yang sangat penting karena pada kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara memanfaatkan tanah. Bahwa setiap orang masih memerlukan tanah, tidak hanya dalam kehidupannya saja pada saat meninggalpun manusia masih memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan.¹ Kebutuhan atas tanah akan terus mengalami peningkatan, hal ini dikarenakan seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan maka tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal namun juga sebagai tempat untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.² Selain itu meningkatnya jumlah pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat tinggi,

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, h. 07.

² *Ibid.*

desakan kebutuhan setiap orang juga meningkat sementara kesediaan akan tanah tersebut masih tetap atau tidak bertambah membuat tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah itu dapat memicu timbulnya berbagai macam permasalahan.

Tanah merupakan modal utama pembangunan karena mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial dari tanah tersebut mengandung arti bahwa penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang mempunyai maupun bagi masyarakat dan negara.³ Bahwa pada saat ini tanah memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap orang akan mempertahankan tanah yang dimiliki dengan berbagai cara. Dengan berkembangnya pembangunan di segala bidang yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia, maka berdampak juga dengan fungsi tanah yang mengalami perkembangan sehingga kebutuhan setiap orang akan hak atas tanah juga mengalami perkembangan sesuai dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam.

Bahwa banyak masalah yang timbul disebabkan beberapa hal yaitu, misalnya, Harga tanah yang meningkat, Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau, Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan menyadari akan kepentingan dan haknya, pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materil yang tidak wajar atau menggunakan untuk

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*, Cet-1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005 h. 60. (Selanjutnya disebut dengan Urip Santoso I)

kepentingan politik, dan masih ada lagi yang menyebabkan timbulnya permasalahan tanah. Oleh karena itu Pemerintah membuat kebijaksanaan mengenai tanah ini yang telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA yang bertujuan:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁴

Bahwa tujuan dari Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) berlaku sebagai alat untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan adanya pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan tanah menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting terutama menyangkut kepemilikan, penguasaan dan penggunaannya. Peningkatan kebutuhan akan tanah tersebut akan mendorong juga laju tingkat peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Boedi Harsono menyatakan bahwa ada 2 bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:

- a. Beralih
Beralih menunjukkan pada pengertian berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia (proses pewarisan). Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah berpindah kepada ahli warisnya.

⁴ Penjelasan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

b. Dialihkan

Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah atau pemberian hibah dengan wasiat.⁵

Pendapat Boedi Harsono diatas menunjukkan bahwa objek peralihan hak berupa hak atas tanah.⁶ Hak-hak atas tanah yang dikenal dalam sistem hukum tanah nasional sebagaimana di tentukan dalam Pasal 16 ayat (2) adalah :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan Pasal 53.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 135. (Selanjutnya disebut dengan Boedi Harsono I)

⁶ Urip Santoso, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Cetakan I, Pusat Penerbitan dan Percetakan UNAIR, Surabaya, 2013, h. 165. (Selanjutnya disebut dengan Urip Santoso II)

Bahwa diantara hak-hak atas tanah tersebut hak milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya karena tidak berjangka waktu selama pemiliknya masih hidup dan dapat dilanjutkan pada ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Sedangkan hak-hak lainnya seperti HGU ialah perolehan hak atas tanah untuk mengusahakan guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan, HGB ialah perolehan hak atas tanah untuk mendirikan bangunan, dan Hak pakai ialah perolehan hak atas tanah untuk menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.

Permasalahan yang sering terjadi salah satunya ialah Peralihan hak milik atas tanah yang dikarenakan jual beli hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono, Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁷ Di mana berpindahnya hak milik atas tanah tersebut diinginkan oleh kedua belah pihak melalui jual beli. Permasalahan ini sering terjadi pada waktu pemindahan hak atas tanah berlangsung, yang menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain ini obyeknya mengandung sengketa, dan bisa juga terjadi pada saat pendaftaran tanah.

⁷ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia Surabaya, Surabaya, 2015, h. 136 (Selanjutnya disebut dengan Andy Hartanto I)

Bahwa pada saat peralihan hak atas tanah juga harus mengikuti prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa ada yang melakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut dengan PPJB) ada juga yang menggunakan Akta Jual Beli sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini yang sering menimbulkan sengketa di dalam masyarakat.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 877/Pdt.G/2013/PN.Sby, dapat dilihat adanya sengketa akibat peralihan hak atas tanah karena Jual Beli. Kasus yang terjadi merupakan sengketa antara Oei Soesanto Wibisono sebagai Penggugat I, Kaleb Prayudi sebagai Penggugat II, dan Liem Long Hwa sebagai Penggugat III melawan H.M. Abdul Fatah sebagai Tergugat I, Djoko Parjitno sebagai Tergugat II, Hj. S. Nafisah sebagai Turut Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II sebagai Tergugat II. Bahwa kasus ini bermula dari Transaksi Jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I atas Tanah di jalan Suko Semolo Tengah bahwa atas transaksi jual beli tersebut telah dituangkan masing-masing dalam Akta Jual Beli (selanjutnya ditulis AJB) nomor: 207/2012 dan AJB nomor: 208/2012 yang telah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa dalam AJB tersebut telah tertulis bahwa sejak saat itu Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik Abdul Fatah diserahkan kepada Penggugat. Bahwa setelah para penggugat melakukan transaksi jual beli muncul klaim dari Pihak Tergugat II yang mengaku sebagai pemilik tanah berdasarkan PPJB dan kuasa untuk menjual tertanggal 14 Juli 2001. Hal itu

berakibat proses balik nama sertipikat yang dimohonkan oleh Para Penggugat tidak di proses atau prosesnya di tangguhkan oleh turut Tergugat II.

1.2. Rumusan Masalah

Untuk dapat memperjelas agar permasalahan yang ada nantinya akan dibahas lebih terarah dan sesuai dengan tujuan serta sasaran yang diharapkan, maka penting dirumuskan permasalahan yang akan dibahas. Bahwa Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. Apakah jual beli hak atas tanah yang didasarkan pada PPJB dan kuasa untuk menjual dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah ?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang di peroleh atas dasar PPJB?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penulisan skripsi ini antara lain :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah jual beli hak atas tanah yang didasarkan pada PPJB dan Kuasa Untuk Menjual dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah atau tidak, serta menganalisis kebenaran atas pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 877/Pdt.G/2013/PN.Sby.

- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang diperoleh atas dasar PPJB.

1.4. Manfaat Penelitian

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang jelas baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut

Manfaat Teoritis dari penulisan skripsi ini ialah diharapkan Memberikan sumbangan pemikiran yang berarti bagi perkembangan ilmu hukum terutama dalam bidang hukum agraria dan pertanahan khususnya mengenai jual beli atas hak atas serta pelaksanaannya dalam praktik.

Manfaat Praktis dari penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi tentang perlindungan hukum apa yang bisa diperoleh oleh seseorang yang melakukan jual beli melalui PPJB terlebih dahulu.

1.5. Metode Penulisan

Untuk memperoleh data serta penjelasan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan permasalahan diperlukan suatu metode penulisan. Hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penulisan yang benar akan didapat data yang jelas dan tepat serta memudahkan dalam melakukan penelitian terhadap suatu permasalahan. Untuk itu peneliti menggunakan metode guna memperoleh

data dan mengolah data serta menganalisanya. Adapun metode penulisan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.5.1. Tipe Penelitian Hukum

Dalam kaitannya dengan Tipe penelitian, penulis dalam hal ini menggunakan tipe Penelitian Doctrinal Research yang artinya penelitian hukum ini bertujuan untuk menghasilkan penjelasan yang sistematis mengenai aturan hukum mengenai suatu kategori hukum tersebut, konsep hukum, hubungan antar hukum sehingga dengan penjelasan yang sistematis akan dapat lebih mudah memahaminya, selain itu juga untuk menjelaskan bidang-bidang yang sulit.⁸

1.5.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipakai dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*).

Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*) merupakan pendekatan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi khususnya yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah.⁹ Sehingga di

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, Cetakan ke-2 tahun 2008, h.32 (Selanjutnya disebut dengan Peter Mahmud Marzuki I)

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, Cetakan ke-7 tahun 2011, h.177 (Selanjutnya disebut dengan Peter Mahmud Marzuki II)

dalam pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) penulis dalam hal ini akan menekankan terkait pemahaman melalui konsep-konsep hukum serta prinsip-prinsip hukum yang berkaitan terhadap pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini, sehingga diharapkan dengan landasan konsep-konsep hukum serta prinsip-prinsip hukum yang kuat, penelitian ini menjadi penelitian yang komprehensif.

Landasan hukum yang kuat tidak hanya membutuhkan suatu konsep-konsep serta prinsip-prinsip hukum saja, melainkan harus digabungkan dengan peraturan perundang-undangan. Sehingga akan memunculkan keterkaitan yang baik antara keduanya. Oleh karena itu penulis dalam hal ini juga menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)¹⁰. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang berkaitan mengenai Jual beli hak atas tanah menggunakan PPJB.

Selain itu dalam penulisan skripsi ini, penulis juga menggunakan metode pendekatan kasus (*Case Approach*) yang perlu dipahami ialah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.¹¹ Bahwa setelah menerapkan pendekatan konseptual dan ditambah dengan pendekatan perundang-undangan akan dilakukan juga dengan cara mengkaji dasar-dasar pertimbangan hakim secara mendalam serta

¹⁰ *Ibid*, h. 136

¹¹ *Ibid*, h. 158

mengimplementasikan konsep dan prinsip serta peraturan yang berlaku, sehingga penulis akan menghasilkan penelitian yang faktual. Penulisan ini berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 877/Pdt.G/2013/PN.Sby yang kemudian di analisis melalui berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga dilihat dari aspek hukumnya.

1.5.3. Sumber Bahan Hukum

Di dalam penulisan skripsi ini, penulis akan menggunakan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas.¹² Bahan hukum primer ini merupakan bahan hukum utama yang berkaitan dengan permasalahan apa yang sedang dibahas. Sedangkan Bahan Hukum sekunder bersifat menjelaskan bahan hukum primer.

Sumber Bahan hukum primer yaitu berasal dari peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, lembaran negara, atau catatan resmi negara atau risalah dalam pembuatan perundang- undangan serta Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 877/Pdt.G/2013/Pn.Sby dan sumber bahan hukum primer atau Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli dan PPJB.

¹² *Ibid*, h.181

Sedangkan untuk bahan hukum sekunder yang digunakan berupa semua catatan atau artikel terpublikasi yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹³ Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, jurnal hukum.¹⁴ Selain itu juga data dari media elektronik berupa artikel dari internet maupun berbagai website yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini dan dihubungkan satu sama lain untuk dapat menjawab permasalahan dalam penulisan skripsi ini. Pada bahan hukum sekunder, dikumpulkan dengan cara membaca dan memahami bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

1.5.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan 2 macam cara yaitu secara Tertulis dan Tidak tertulis. Teknik pengumpulan bahan hukum secara tertulis dilakukan menggunakan Library research atau Penelitian pustaka yaitu dengan mengumpulkan bahan hukum primer ataupun sekunder yang berkaitan dengan masalah pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Cara yang kedua yaitu secara tidak tertulis yang akan dilakukan penulis dengan cara melakukan wawancara di daerah tanah obyek sengketa jual beli tersebut di daerah Semolowaru, Surabaya.

¹³ *Ibid*, h.206

¹⁴ *Ibid*, h.196

1.5.5. Analisis Bahan Hukum

Penulisan skripsi ini menggunakan beberapa penafsiran/ interpretasi hukum yaitu interpretasi gramatikal dan sistematis.

Bahan hukum primer dan sekunder yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan metode interpretasi yang lebih menekan pada metode interpretasi gramatikal.¹⁵ Interpretasi gramatikal/ tata bahasa, merupakan penafsiran berdasarkan pada bunyi ketentuan undang-undang, dengan berpedoman pada arti perkataan-perkataan dalam hubungannya satu sama lain dalam kalimat-kalimat yang dipakai oleh undang-undang untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dengan menguraikannya menurut bahasa, susunan kata atau bunyinya.¹⁶

Selain itu digunakan pula metode penulisan sistematis, interpretasi sistematis merupakan penafsiran menilik susunan yang berhubungan dengan bunyi pasal-pasal lainnya baik undang-undang yang satu maupun undang-undang yang lain.¹⁷

Maka dengan metode interpretasi sistematis atau logis ini penulis berusaha menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan jalan menghubungkannya dengan undang-undang lain. Bahan hukum yang telah diperoleh dan dikumpulkan akan dilakukan analisis bahan hukum yang bertujuan untuk Finding the law (menemukan hukum) menggunakan

¹⁵ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, h. 58

¹⁶ *Ibid.* h. 67

¹⁷ *Ibid.*, h. 68

metode penemuan hukum yaitu metode Interpretasi. Menggunakan metode ini karena adanya aturan hukumnya yang kabur atau tidak jelas sehingga perlu dilakukan penelitian. Sehingga permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini akan memberikan penjelasan dengan ditemukannya sebuah kebenaran hukum .

1.6. Pertanggungjawaban Sistematika

Secara keseluruhan materi penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab pokok pembahasan yang sistematika penulisannya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini, meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penulisan yang terdiri dari tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, analisis bahan hukum dan pertanggung jawaban sistematika.

BAB II KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Pada bab II ini akan di uraikan mengenai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai alat bukti kepemilikan hak

atas tanah. Untuk menjelaskan pokok permasalahan yang kedua ini akan diuraikan dalam empat sub-bab. Sub-bab pertama menjelaskan mengenai peralihan hak atas tanah. Sedangkan pada Sub-bab kedua akan menjelaskan mengenai Peralihan hak atas tanah melalui Jual Beli, Sub-bab ketiga menjelaskan mengenai dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Sub-bab keempat mengenai Dasar pertimbangan (Ratio Decidendi) hakim dalam memutus sengketa jual beli hak atas tanah.

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

Pada bab III ini akan diuraikan mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB. Untuk menjelaskan pokok permasalahan yang kedua ini akan diuraikan dalam dua sub-bab. Sub-bab pertama menjelaskan mengenai pengertian perlindungan hukum baik secara preventif atau represif. Sedangkan pada Sub-bab kedua akan menjelaskan mengenai Upaya hukum bagi para pihak jika wanprestasi.

BAB IV PENUTUP

Setelah mengemukakan permasalahan dan pembahasannya, maka pada Bab terakhir yaitu Bab IV, saya akan memberikan gambaran secara garis besar dalam bentuk kesimpulan mengenai pokok

permasalahan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya serta mengemukakan beberapa saran. Bab terakhir ini merupakan penutup dari keseluruhan pembahasan atas pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini.





BAB II
KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH