

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah merupakan kebutuhan dasar akan tempat tinggal, harta peninggalan bagi generasi selanjutnya. Pemilikan tanah juga menjadi salah satu kriteria dalam stratifikasi sosial di masyarakat Indonesia pada umumnya dan memiliki nilai-nilai spiritual. Mengingat begitu pentingnya peran tanah, maka penguasaan, kepemilikan, dan pengelolaannya harus diatur secara tegas melalui hukum positif. Salah satu cara beralihnya hak atas tanah adalah dengan jual beli tanah, yang dapat diawali dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian jual beli atau disebut juga dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan karena :¹

- a. Harga belum dibayar seluruhnya atau harga dibayar secara mengangsur (harga belum lunas).
- b. Balik nama ke atas nama pembeli sedang diproses, tetapi penjual tersebut memerlukan uang mendesak, sehingga tidak dapat menunggu sampai balik nama.

Point b, bisa dilaksanakan jika pelunasan harga yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dibayarkan seluruhnya (lunas). Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut tidak senantiasa mengalami perjalanan yang lancar. Hal ini dapat kita lihat adanya suatu perselisihan-perselisihan yang diangkat di hadapan sidang pengadilan. Timbulnya perselisihan ini diakibatkan

¹ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, h.80.

karena salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian yang mereka buat atau wanprestasi.

Salah satu contohnya adalah kasus yang dialami sendiri oleh keluarga penulis. Tanah yang terletak di Jalan Megawanto Nomor XX, RT. 001 RW. 03 Gunung Kidul Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, telah diperjualbelikan oleh TH kepada YSK. Tanah dengan luas 771m² dan luas bangunan 373m² diperjualbelikan dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. XX tanggal 25 Maret 2015 di hadapan MR, notaris Kediri. Obyek tersebut dibeli dengan harga yang wajar sebesar Rp 950.000.000,00. Sesuai dengan kesepakatan kedua pihak, pembayaran dilakukan dengan dua tahap. Tahap pertama sebesar Rp 500.000.000,00 dan tahap kedua sebesar Rp 450.000.000,00. Ketika akan membayar pembayaran kedua, ternyata baru diketahui bahwa obyek tersebut sedang dalam sengketa dan telah dilaporkan ke Kepolisian Nganjuk oleh YDH pada tanggal 5 November 2014 dengan laporan No.XX/02/2014.

Tanah milik TH tersebut diperolehnya melalui jual beli dengan SS dengan akta jual beli (selanjutnya disebut AJB) No.XX/I/2014 tanggal 24 Januari 2014 dan terdaftar atas nama TH pada tanggal pada tanggal 28 Maret 2014 di No.XX/2014 dan No.XX/2014. SS yang merupakan pemilik sebelum TH telah meninggal pada tanggal 9 Agustus 2002, dengan surat kematian No. XX/23/419.71.04/2002, di usia 80 tahun. Tidak lama setelah itu, pada tahun 2006, isterinya yang bernama SLH juga meninggal dunia. Sepeninggal keduanya, seluruh warisan kemudian jatuh kepada ahli waris yakni SN, ST, SH, SW, dan WA.

SN memiliki seorang anak yang bernama ZG. Sehingga dapat dikatakan bahwa ZG merupakan cucu dari SS. Kemudian cucu lain dari SS adalah YDH yang merupakan anak dari SH. Sehingga dapat disimpulkan bahwa ZG dan YDH merupakan saudara sepupu dari ayah. Suatu hari, YDH yang mewakili SH bersama dengan pamannya yakni SW dan bibinya yakni WA berkumpul dengan maksud membahas aset-aset tanah dan rumah milik SS. Setelah itu diketahui bahwa ada salah satu sertifikat tanah yang hilang yaitu rumah yang ada di Nganjuk. Mengetahui hal tersebut, YDH pergi menuju Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk untuk mengecek dan ternyata didapati bahwa obyek tersebut telah diperjualbelikan oleh SS kepada TH pada tahun 2014.

Proses jual beli antara TH dengan SS di tahun 2014 membuat YDH curiga karena ia tahu bahwa SS telah meninggal tahun 2002, sehingga tidak mungkin SS dapat melakukan jual beli atas obyek tersebut. Setelah ditelusuri, diduga ada pemalsuan identitas oleh ZG. Pada saat jual beli terjadi, diduga ZG juga yang menghadirkan orang yang ia palsukan identitasnya tersebut untuk berpura-pura menjadi SS. Saat itu tidak ada orang yang curiga sehingga jual beli antara SS dan TH dapat berlangsung dengan mulus.

Oleh karena terjadi sengketa jual beli antara SS dengan TH dan kasus ini telah dilaporkan ke Kepolisian Nganjuk, maka YSK yang telah membayar uang muka sebagai tanda jadi tidak dapat melanjutkan proses jual beli ke tahap selanjutnya. YSK merasa dirugikan, maka dari itu YSK berniat membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah terjadi. Latar belakang tersebut mendorong saya untuk memilih judul “PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBYEK TANAH DALAM SENGKETA”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana diuraikan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : “Apakah dapat dilakukan pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek tanah yang sedang berada dalam sengketa?”

1.3 Tujuan Penulisan

A. Tujuan Praktis

1. Untuk memperoleh kepastian hukum terhadap upaya pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dalam sengketa.
2. Untuk mengetahui apakah pihak pembeli dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang telah menjual tanah dalam sengketa.

B. Tujuan Akademis

Penelitian ini dibuat untuk melengkapi dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan masukan kepada masyarakat yang melakukan jual beli agar lebih berhati-hati sehingga kasus serupa tidak terjadi lagi dan memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang upaya yang dapat ditempuh jika mengalami kejadian serupa.
2. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kajian lebih lanjut dan menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

1.5 Metode Penelitian

A. Tipe Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang merupakan penelitian berdasarkan studi kepustakaan dan berlandaskan kepada norma-norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan.

B. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan ini adalah *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani², sedangkan *conceptual approach* adalah pengkajian pendapat para ahli, teori dari para pakar hukum melalui literatur.

C. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang sifatnya sudah mengikat, dan berlaku umum, yang terdiri atas :
 - *Burgerlijk Wetboek Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23 (Selanjutnya disebut BW).
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Lembaran

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011, h. 113.

Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut L.N.R.I) Tahun 1960 No. 104 – Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut T.L.N.R.I) No. 2043.

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah L.N.R.I Tahun 1997 No. 59 – T.L.N.R.I No. 3696 (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah).
 - Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA Pendaftaran Tanah).
 - Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut PerPres BPN).
2. Bahan hukum sekunder, yang menunjang bahan hukum primer meliputi asas-asas, pendapat dari para ahli yang tertuang dalam literatur, yurisprudensi.

D. Pengumpulan Bahan Hukum dan Langkah Analisa Bahan Hukum

1. Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka dengan inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi. Langkah inventarisasi dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum terkait melalui studi pustaka. Bahan – bahan itu diklasifikasikan sesuai kebutuhan untuk menganalisis rumusan masalah. Untuk mempermudah memahami, bahan tersebut disusun secara sistematis.

2. Analisa Atau Pembahasan

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif maka metode yang digunakan adalah metode deduktif. Berawal dari hal yang bersifat umum, dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan, doktrin, serta teori-teori dalam literatur. Selanjutnya bahan-bahan hukum tersebut diterapkan dalam rumusan masalah dengan menggunakan penafsiran otentik dan penafsiran sistematis untuk menghasilkan jawaban yang sah/valid.

Penafsiran otentik adalah penafsiran yang pasti terhadap suatu arti kata yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan itu sendiri. Sedangkan pengertian dari pengertian sistematis adalah penafsiran dengan cara melihat atau memperhatikan susunan pasal yang berhubungan dengan

pasal-pasal lainnya yang ada di dalam undang-undang itu sendiri atau pasal-pasal lain atau UU lain yang berhubungan dengan masalah yang sama.³

1.6 Pertanggungjawaban Sistematis

Skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab. Tiap-tiap bab terbagi lagi dalam beberapa sub bab :

BAB I : PENDAHULUAN.

Bab ini merupakan awal uraian dengan mengemukakan latar belakang menyangkut kasus jual beli tanah antara TH dengan YSK yang dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli, namun belakangan diketahui bahwa tanah tersebut bersengketa sehingga merugikan salah satu pihak. Selanjutnya, dikemukakan juga rumusan masalah, tujuan penelitian, dan metoda penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif yang didasarkan pada penelusuran kepustakaan.

BAB II : PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN WANPRESTASI.

Bab ini mengemukakan secara teoritik tentang tanah, jual-beli tanah, tata cara perolehan hak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, wanprestasi beserta akibat hukumnya.

BAB III : UPAYA HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DALAM SENGKETA.

Pada sub bab I dikemukakan kronologi kasus sengketa tanah yang sudah diperjualbelikan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sah namun belakangan diketahui bahwa tanah tersebut dalam sengketa. Pada sub bab berikutnya dikemukakan analisa atas rumusan masalah.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini akan dipaparkan simpulan dan saran. Simpulan merupakan rangkuman jawaban secara singkat atas rumusan masalah yang dikemukakan dalam Bab I. Sedangkan saran merupakan rekomendasi atau preskripsi untuk masalah yang akan datang.

³ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, h. 107.