

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum perdata, yang juga dikenal sebagai hukum privat, berfungsi untuk menyelesaikan masalah yang bersifat pribadi atau antara individu. Di Indonesia, hukum perdata berasal dari hukum perdata Belanda, khususnya yang berlaku pada masa penjajahan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang digunakan di Indonesia merupakan terjemahan dari Burgerlijk Wetboek (BW).

Salah satu bagian dari hukum perdata adalah jual beli. Jual beli termasuk dalam kategori perjanjian bernama¹, yaitu perjanjian yang telah diatur secara khusus dalam pasal tertentu di KUHPerdata. Jual beli adalah proses pemenuhan kebutuhan manusia yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, meskipun seringkali kita tidak menyadari bahwa tindakan tersebut merupakan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum jika terjadi penipuan atau salah satu pihak melanggar perjanjian. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak berjanji menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berjanji membayar harga yang telah disepakati.

Perjanjian jual beli dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang mana di atur dalam ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yakni kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,

¹ A. Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori Dan Praktik*. (Makassar: Humanities Genius, 2022).

kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu. Pasal 1320 KUHPdata dengan tegas menyebutkan kesepakatan para pihak sebagai unsur perjanjian yang pertama dan utama. Para pihak dalam membuat suatu perjanjian harus sama-sama memberikan dan meminta dipenuhinya hak dan kewajibannya masing-masing pada pihak yang lain. Hal tersebut pada akhirnya dapat terpenuhinya segala kebutuhan para pihak.

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli tanah adalah sebuah perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, sementara pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati kepada penjual. Jual beli merupakan salah satu bentuk transaksi yang saling mengikat yang mengalihkan hak atas suatu barang kepada pihak lain yang telah disepakati. Definisi lain menyebutkan bahwa jual beli merupakan hak untuk memberikan penguasaan atas tanah, air, atau di atasnya hanya untuk tujuan meneruskan penggunaan tanah tersebut.²

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian tentang tanah yang dibuat sebelum akta jual beli ditandatangani. Perjanjian semacam itu dibuat karena sejumlah alasan, salah satunya adalah

² Republik Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Hukum Agraria, Pasal 4 ayat (2)*, n.d.

sertifikat tersebut dimiliki oleh pihak lain.³ Tujuan dari perjanjian jual beli yang mengikat adalah untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak jika terjadi pelanggaran kontrak (wanprestasi) ⁴. Lebih jauh lagi, surat perjanjian jual beli berfungsi sebagai dokumen yang mengikat kedua belah pihak guna menjaga agar properti tidak disita oleh pihak lain.⁵

Penggunaan perjanjian pengikatan jual beli di daerah Surabaya Selatan tepatnya diwilayah Pagesangan. Para pihak kita sebut saja sebagai (pihak A = Abdul , pihak B = Badrus dan pihak C = Cong)

Abdul telah melakukan penjualan tanah dan bangunan kepada Badrus melalui proses perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan di hadapan notaris. Proses ini diambil karena sertifikat tanah dan bangunan tersebut masih dalam proses dijaminkan, meskipun Badrus telah melakukan pembayaran secara lunas. Namun, hingga saat ini, perjanjian tersebut belum dapat ditingkatkan menjadi akta jual beli yang sah, dan proses balik nama pemegang hak atas tanah tersebut juga belum dapat dilaksanakan. Dalam situasi ini, Abdul telah berjanji kepada Badrus untuk segera menyelesaikan proses pertanggungungan agar akta jual beli dan balik nama dapat segera diproses. Sayangnya, janji tersebut tidak kunjung dipenuhi oleh Abdul, sehingga menciptakan

³ Wiwi Irmawati, Aju Putrijanti, and Anggita Doramia Lumbanraja, "Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *NOTARIUS* 13, no. 2 (August 12, 2020): 738–748.

⁴ Selly and Ukas, "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Atas Sistem Pre Project Selling" (n.d.).

⁵ I Made Hendra Kusuma, "Problematik Notaris Dalam Praktik" (n.d.).

ketidakpastian bagi Badrus mengenai status kepemilikan tanah dan bangunan yang telah dibelinya. Berselang beberapa waktu setelah ketidakpastian ini, Badrus mendapati bahwa ia membutuhkan uang untuk keperluan mendesak. Dalam keadaan terdesak tersebut, Badrus memutuskan untuk menjual kembali tanah dan bangunan yang sama kepada Cong dengan mengikuti proses yang sama seperti yang dilakukan sebelumnya dengan Abdul, yaitu melalui perjanjian pengikatan jual beli di hadapan notaris. Sertifikat tanah dan bangunan tersebut masih dalam proses dijaminkan, dan Cong pun telah melakukan pembayaran secara lunas. Dalam perjanjian ini, Badrus menjanjikan kepada Cong bahwa ia akan segera menyelesaikan proses jaminan guna untuk akta jual beli dan balik nama. Namun, yang menjadi masalah adalah bahwa Badrus tidak memberikan informasi kepada Cong bahwa perjanjian ini merupakan perjanjian pengikatan jual beli bertingkat. Selain itu, Cong juga tidak memiliki pemahaman yang cukup mengenai perjanjian yang sedang dihadapinya, sehingga ia tidak menyadari potensi risiko hukum yang mungkin timbul akibat transaksi ini. Hingga saat ini, status kepemilikan sementara atas tanah dan bangunan tersebut masih berada di tangan Cong; namun secara hukum, pemegang hak sepenuhnya tetap ada pada Abdul. Situasi ini menciptakan kompleksitas hukum yang serius, di mana terdapat dua perjanjian pengikatan jual beli bertingkat yang saling tumpang tindih tanpa adanya kejelasan mengenai hak-hak masing-masing pihak. Oleh

karena itu, penting bagi semua pihak yang terlibat untuk memahami konsekuensi hukum dari tindakan mereka serta untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan transparansi dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan kasus posisi apa yang telah diuraikan diatas terlihat bahwa jual beli hak atas tanah yang dilakukan menggunakan proses pengikatan jual beli. Melihat peristiwa seperti ini, maka penulis termotivasi untuk melakukan penelitian dengan menggunakan judul sebagai berikut **“KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA BERTINGKAT”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan kerangka masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat Ini Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota?
- 1.2.2 Apakah Asas Itikad Baik Telah Dilaksanakan oleh Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat Ini?

1.3 Tujuan Penelitian

Ada pula tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1.3.1 Untuk mengetahui kemungkinan bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli bertingkat ini berdasarkan pasal 1320 KUHPerdota.

- 1.3.2 Untuk mengetahui kemungkinan apakah asas itikad baik telah dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli bertingkat ini.

1.4 Kegunaan Penelitian

Riset ini pula diharapkan dapat mendatangkan faedah yang berbentuk:

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a) Penelitian ini bermanfaat menambah wawasan terhadap bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli bertingkat ini berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara dan apakah asas itikad baik telah dilaksanakan oleh para pihak.
- b) Penelitian ini berharap dapat memberikan pengetahuan, pengembangan penalaran mahasiswa atau masyarakat mengenai bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli bertingkat ini berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara dan apakah asas itikad baik telah dilaksanakan oleh para pihak
- c) Menambah atau memperbanyak literatur yang telah ada sebelumnya, khususnya mengenai bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli bertingkat ini berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara dan apakah asas itikad baik telah dilaksanakan oleh para pihak.

1.4.2 Manfaat Praktis

Riste ini diharapkan dapat memberi rekomendasi kepada para pihak yang terlibat dalam prosedur jual beli ini, khususnya mengenai

keabsahan perjanjian jual beli bertingkat ini berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan apakah para pihak telah mematuhi asas itikad baik.

1.5 Keaslian Penelitian

Sebelum melaksanakan risetnya, penulis menelusuri banyak penelitian terdahulu yang dilakukan oleh orang lain, yang menghasilkan penelitian yang hampir identik dengan penelitian yang dilakukan. Bagian selanjutnya akan membahas perbedaan antara penelitian penulis dan penelitian penulis lain.

Tabel 1.1

Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir yang diusulkan
1.	“Kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat” (Dewa Ayu Mareyta Astri, dkk. 2021)	1. “Mekanisme jual beli hak atas tanah tidak bersertifikat melalui PPAT” 2. “Kekuatan hukum akta jual beli hak atas tanah	Menganalisis bagaimana mekanisme jual beli hak atas tanah tidak bersertifikat di hadapan PPAT	Penelitian tersebut berfokuskan kepada kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sedangkan

		yang belum bersertifikat”		penelitian ini berfokus kepada keabsahan dan asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli secara bertingkat
2.	“Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan” (Sabrina Diva Azzahra, 2022)	1. “Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat secara dibawah tangan” 2. “Bagaimana upaya penyelesaian sengketa wanprestasi atas perjanjian pengikatan jual	Menganalisis bagaimana keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dan bagaimana upaya penyelesaian ketika terjadi sengketa wanprestasi	Penelitian tersebut berfokus kepada keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan dan bagaimana upaya penyelesaian ketika terjadi sengketa. Sedangkan

		beli hak atas tanah”		penelitian ini berfokus kepada keabsahan dan asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli secara bertingkat
3.	“Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat Yang Dibuat Oleh Notaris” (Nailu Vina Amalia, 2021)	1. “Akibat hukum jika pejabat pembuat akta tanah menggunakan dasar akta perjanjian pengikatan jual beli bertingkat yang dibuat oleh notaris dalam akta jual belinya”	Menganalisis bagaimana akibat hukum bagi pejabat pembuat akta tanah dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli secara bertingkat yang dibuatnya	Penelitian tersebut berfokus kepada akibat hukum bagi pejabat pembuat akta tanah dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli bertingkat yang dibuatnya. Sedangkan penelitian ini berfokus kepada keabsahan

				dan asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli secara bertingkat
--	--	--	--	--

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Persyaratan dan pedoman hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dijadikan acuan dalam penelitian ini karena penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian normatif merupakan suatu teknik untuk mengembangkan doktrin, norma, atau asas hukum yang dimaksudkan untuk menjawab permasalahan hukum yang ada.⁶ Tata cara riset yuridis normatif ini diperlukan disebabkan informasi yang didapat merupakan informasi inferior dengan informasi literatur yang didapat dari buku, kepustakaan, artikel serta basis yang berhubungan dengan ketentuan hukum yang lebih pada peraturan perundang- undangan yang mangulas mengenai riset ini.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada, 2010), 35.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan perundang-undangan, yang melibatkan analisis undang-undang dan peraturan yang relevan dengan isu hukum, digunakan dalam penelitian ini.⁷

1.6.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam cara pengumpulan informasi dicoba riset akta serta kepustakaan yang berhubungan dengan riset dengan memakai:

1. Bahan hukum yang memuat data primer diperoleh melalui penelitian kepustakaan, yang meliputi sumber hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)
 - b) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
 - e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Bandung: PT. Kharisma Putra Utama, 2015), 133.

2. Bahan hukum yang bersumber dari fakta sekunder yang dikumpulkan melalui kajian pustaka. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendapat hukum yang bersumber dari buku, karya ilmiah, jurnal hukum, artikel hukum, dan sumber lain yang relevan dengan penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier adalah sumber yang memberikan dukungan dan klarifikasi pada dokumen hukum primer atau sekunder. Ini termasuk ensiklopedia dan kamus hukum yang memberikan makna gramatikal atau etimologis dari istilah-istilah tertentu yang relevan dengan penelitian ini.

1.6.4 Metode Analisis Bahan Hukum

Pengolahan data dalam penelitian normatif mengutamakan prosedur analisis normatif deskriptif.⁸ Didalam penelitian ini, penulis menggunakan dengan metode deskriptif yang dimana dengan memaparkan dari data primer, yang diperoleh dari studi kepustakaan maupun dokumen untuk dapat disusun, dipaparkan, dan ditafsirkan di dalam penelitian ini untuk memperoleh jawaban dan kesimpulan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas oleh penulis dalam penelitian ini.

⁸ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003).