

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan Bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah Negara Agraris(Negara Pertanian) ,keberadaan tanah adalah suatu keharusan dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak Agraris /Pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan pendudukan, membuat kebutuhan akan tanah/lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah/lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang Pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang NO. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) .

Hukum Agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria merupakan Hukum Pertanahan Nasional yang tujuannya adalah :

1. Meletakkan dasar -dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka

masyarakat adil dan makmur.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah dapat dilakukan dengan Perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam buku III kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah

" suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang/lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang/lebih lainnya".

Maksudnya pihak yang akan melakukam perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah maka ia bebas melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Dan pada pasal 1338 ini mengandung unsur asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa

¹ Tanah Penjelasan Undang-Undang No 5 tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta, Tambatan, 2002, Hal 27

saja, hak bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu di tujukkan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat di perbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.

Dalam mengenai jual beli ada ketentuan khusus, seperti halnya "hak membeli kembali " , Hak untuk membeli kembali merupakan suatu hak yang diberikan oleh Undang-Undang berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dalam ketentuan pasal 1519 KUHPER yang berbunyi:

"kekuasaan untuk membeli kembali Barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532."

Disebutkan pula penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pemberian asal, tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembelian serta penyerahan, begitu pula biaya-biaya yang perlu untuk pembentukan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya ,sejumlah tambahannya ini.

R.Subekti dalam bukunya menyatakan pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikarenakan

terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual/pembeli.²

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) . Biasanya Perjanjian pengikatan jual beli akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT. Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut,

Pasal 1870 KUH Perdata yang berbunyi:

“ Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. ”

Adapun kasus mengenai putusan yang dijatuhkan oleh hakim, H.Soeharto dan Hj. Nani setani yang beralamat di Mojo Tegal RT 002 RW 001, Desa/Kelurahan joho, kecamatan sukoharjo,kabupaten Sukoharjo, Pekerjaan

² Subekti R, Hukum Perjanjian, Bina Cipta, 1987, Hal 75

swasta kedua para pihak ini sebagai suami istri (pihak penggugat) melawan pihak Jhony Kristanto, Pekerjaan karyawan swasta beralamat Timuran RT 004 RW 003 kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Kota surakarta dan Kepala Kantor Pertanahan beralamat Jendral Sudirman No .310 Sukoharjo. Kronologi dalam kasus ini H.Soeharto memiliki 3 objek Tanah yang sudah bersertifikat , objek tanah yang pertama sertifikat hak milik NO.450 atas nama H. Soeharto dengan luas kurang lebih 206 m², objek tanah yang kedua sertifikat hak milik No.2934 atas Nama H.Soeharto dengan luas kurang lebih 106 m², objek tanah yang ketiga sertifikat hak milik No. 1234 atas nama H. Soeharto dengan luas kurang lebih 1642 m² , ketiga sertifikat tersebut menjadi objek sengketa. Para pihak H.Soeharto dengan Jhony Kristanto membuat suatu perjanjian perikatan jual beli No. 14 tanggal 23 Desember 2013 yang dibuat di kantor Notaris , dalam isi suatu perjanjian tersebut bawah pihak kesatu diberi hak membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dalam jangka waktu 6 bulan sejak ditanda tangani dan berakhir sampai tanggal 22 juni 2014 dengan harga 2.420.000.000(dua milyar empat ratus dua puluh juta rupiah).

Pada tanggal 15 Oktober 2014 H.Soeharto mendapat somasi oleh kuasa Jhony Kristanto, Dalam hal ini H.Soeharto merasa keberatan terhadap somasi bahkan H.Soeharto mengatakan sertifikat tersebut yang dibuatkan perjanjian untuk dikosongkan secara sukarela dan H.Soeharto masih sebagai pemilik sah dalam objek sengketa tanah. H soeharto juga merasa keberatan kepada Jhony

Kristanto untuk melakukan rencana balik nama dan pengosongan. Dikarenakan ada rencana balik nama maka H Soeharto juga melibatkan Pihak BPN (tergugat II) untuk menghindari terjadinya Prose Balik Nama atas objek sengketa tanah tersebut. Dalam hal ini pihak Jhony Kristanto merasa pihak H. Soeharto melakukan wanprestasi karena sudah melewati batas waktu perjanjian yang sudah disepakati kedua belah pihak.

Dalam pertimbangan hakim Putusan Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.SKH di Desa Joho Kecamatan Sukoharjo.

1. Menolak gugutan Para Penggugat (H. Soetartoraharjo dan Hj. Nani Sutarni)

Adanya kronologi dalam penjelasan kasus tersebut, maka diperlukan adanya kajian lebih mendalam untuk diteliti lebih jelas dengan judul

**" JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI
DIKUALIFIKASI SEBAGAI JUAL GADAI" (STUDI PUTUSAN
NOMOR : 19/Pdt.G/2015/PN.SKH)**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor :19/Pdt.G/2015/PN.SKH yang menyatakan jual beli hak atas tanah adalah gadai tanah adat ?
2. Bagaimana akibat hukum apabila perjanjian dinyatakan gadai tanah dalam Putusan Nomor :19/Pdt.G/2015/PN.SKH ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada diatas, maka tujuan dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui analisis Pertimbangan hakim dalam putusan Nomor :19/Pdt.G/2015/PN.SKH yang menyatakan jual beli hak atas tanah adalah gadai tanah adat
2. Untuk mengetahui akibat hukum apabila perjanjian dinyatakan gadai tanah dalam Putusan Nomor :19/Pdt.G/2015/PN.SKH

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian akan ada suatu manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan. Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

- 1.4.1 Dari segi Praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahwa masukan dalam Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali sehingga dapat menghindari masalah atau konflik dalam pelaksanaan pengikatan jual beli atas tanah yang benar dan adanya kepastian hukum.
- 1.4.2 Dari Segi Teoritis, Bagi akademis penelitian ini di harapkan memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, Khususnya bidang hukum tanah dan ada kaitannya dengan bidang Notaris.

1.5 Keaslian

Tabel 1.1 Keaslian Penulisan

No	Nama	Judul Penelitian	Rumusan Masalah
1	T Baswedan (2014)	kajian yuridis Pembatalan Akta Pengikatan jual beli Tanah yang dibuat dihadapan Notaris	1. Bagaimanakah kekuatan hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Notaris? 2. Apakah faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Notaris? 3. Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Notaris?
2	Andriani,Danita (2013 Fakultas Hukum Malang Universitas Brawijaya)	Hambatan dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi kasus dikantor pertanahan	1. Bagaimana pelaksanaan proses balik nama sertifikat hak atas tanah dikantor pertanahan Kabupaten Tulungagung? 2. Apa saja hambatan yang terjadi dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan

		Kabupaten Tulungagung)	jual beli di kantor pertanahan Kabupaten Tulungagung? 3.Apa upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menyelesaikan hambatan dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli tanah di kantor Kabupaten Tulungagung?
--	--	---------------------------	--

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu karena penelitian ini lebih menitikberatkan pada suatu perjanjian tertentu dalam jual beli tanah dengan alas hak membeli kembali.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum Normatif adalah suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang di hadapi.¹
³Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahkan hukum sekunder, dan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut di susun secara

³ Peter Mahmud Marsuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Rencana Prenada Media Group, Cetakan Ke - 6 Februari 2010.Hlm.35

sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungan dengan masalah yang sedang di teliti. menganalisis dan menelaah mengenai perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali.

1.6.2 Metode Pendekatan

Metode penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut penelitian akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang di coba untuk di cari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan historis (*historical approach*), dan pendekatan konseptual (*consetual approach*).

4

Jual beli dengan hak membeli kembali dikualifikasi sebagai jual Gadai dalam Putusan Nomor :19/Pdt.G/2015/PN.SKH adalah (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani. Dan pendekatan kasus (*case approach*) yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah ratio

⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metedelogi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia Pulishing, 2006), Hlm.46-47

decident atau reasoning yaitu pertimbangan Pengadilan untuk sampai kepada putusan.

1.6.3 Bahan Hukum Penelitian

adapun untuk memecahkan masalah isu hukum dan sekaligus memberikan perskripsi mengenai apa seyogianya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Pengumpulan Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat aotoriatif artinya mempunyai otoritas. Bahan -bahan hukum primer yang terdiri dari sari perundang-undangan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Berikut bahan hukum primer yang digunakan antara lain sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia

3. Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

b. Pengumpulan Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan-bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku, kamus, jurnal mengenai isu-isu pengikatan jual beli atas tanah

c. Pengumpulan Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pembantu atau penunjang, berupa kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis data dilakukan secara kualitatif normatif yakni analisis yang di pakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai Jual beli dengan hak membeli kembali dikualifikasi sebagai jual Gadai (analisis kasus nomor: 19/Pdt.G/2015/PN.SKH), dan penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar pengikatan jual beli atas tanah yang dilakukan dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti, sehingga diperoleh gambaran