

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹ Jual beli merupakan perjanjian konsensual yang ada dalam rumusan Pasal 1458 KUHPer yang berbunyi:

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

Perjanjian merupakan hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut Hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.² Pasal 1313 KUHPerdata disebutkan, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian harus berpegang pada Asas konsensualisme, yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern dan bagi terciptanya kepastian hukum.³ Asas konsensualisme mempunyai arti penting, yaitu untuk melahirkan perjanjian yang cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut

¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri hukum perikatan jual beli*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 7.

² Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6

³ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Adi Bakti, 1992), hlm.5.

dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang timbul karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus dan kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila hal-hal yang pokok sudah disepakati dan tidak perlu formalitas.⁴ Tidak hanya untuk mengikat hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian itu sendiri, tetapi juga untuk sesuatu yang menurut sifat perjanjian di haruskan dari kepatutan, kebiasaan ataupun undang-undang yang mengartikan bahwa kedua belah pihak harus berlaku terhadap yang lain berdasarkan kepatutan di antara orang-orang tanpa tipu muslihat, tanpa tipu daya, tanpa akal-akalan, dan tidak hanya melihat pada kepentingan diri sendiri, tetapi juga melihat kepentingan orang lain.

Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari perjanjian dalam Buku III KUHPer di atur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*).⁵ Tanah merupakan suatu hal yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, bukan hanya mempunyai nilai ekonomis juga mempunyai nilai-nilai tersendiri bagi masyarakat, sehingga menjadi bahan sengketa yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari, seperti dalam proses jual-beli, hutang-piutang, hibah dan pewarisan.

Seringkali dalam setiap perbedaan kepentingan tersebut menimbulkan suatu persoalan atau perselisihan, karena setiap manusia pasti mempunyai keinginannya

⁴ *Ibid* hlm. 15

⁵ Subekti, *Pokok-pokok hukum perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1994), hlm. 122.

masing-masing. Suatu barang di jadikan sebagai objek untuk melakukan transaksi jual beli khususnya dalam jual beli tanah yang di lakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk di jadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Kenyataannya masih ada pembuatan akta jual-beli tanah dikarenakan ada ketidak sesuaian data di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan menurut aturan-aturan hukum yang berlaku oleh orang-orang yang mempunyai kepentingan pribadi, sehingga adanya ketidak sesuaian data maupun prosedur yang semestinya mengakibatkan perselisihan. Para pihak membawa perkara tersebut ke ranah hukum melalui peradilan untuk memperoleh kebenaran dan keadilan. Suatu sengketa perkara perdata diajukan ke Pengadilan oleh para pihak yang berperkara, tentu ingin mendapatkan apa yang seharusnya menjadi haknya dengan memperoleh pemecahan dan penyelesaian sesuai dengan hasil putusan.

Adapun kasus mengenai Putusan yang di jatuhkan oleh hakim, Mochamad Cholil tempat/tanggal lahir Bangkalan 30 Juni 1938, beralamat di Kebalen wetan 4/21, RT.004/RW.007 Krembangan utara, kecamatan Pabean Cantian, Surabaya. Kronologi dalam kasus ini Mochamad Cholil memiliki sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen berbentuk rumah dan pepohonan yang tumbuh diatasnya berupa pohon nangka, melinju, mangga, yang terletak di Kelurahan Malajah, Kecamatan dan Kabupaten Bangkalan sebagai yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 905/Desa Mlajah, Gambar situasi Tanggal 24/6/1993 No. 640/GS/1993 Luas 1593 m³. Pada akhir bulan Juni 2012 telah terjadi peristiwa

penebangan beberapa pohon yang tumbuh di atasnya yang dilakukan oleh orang-orang atas suruhan dan perintah dari Mohammad Umar, karena ia merasa sebagai pemilik tanah. Mochamad Cholil menemui Mohammad Umar untuk menanyakan beralihnya tanah sengketa tersebut, setelah di jelaskan oleh Mohammad Umar bahwa telah terjadi peristiwa jual-beli yang didasarkan pada Akte Jual-beli yang dibuat oleh Agus Kurniawan dimana yang bertindak selaku penjualnya adalah Agus Jappar dan Mohammad Umar selaku pembelinya. Mochamad Cholil tidak pernah menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk di proses jual beli. Mochamad Cholil mendatangi Kantor Agus Kurniawan yang sebagai Notaris dan pejabat pembuat akta tanah untuk menanyakan atas terjadinya penjualan tanah tersebut. Berdasarkan keterangan dari Agus Kurniawan bahwa terjadinya peristiwa jual beli tersebut didasarkan atas adanya Surat Kuasa dari Mochamad Cholil kepada Cholilah Diana yang merupakan anak dari Mochamad Cholil untuk menandatangani serta mengurus tanah tersebut, karena Mochamad Cholil tidak pernah membuat dan tidak pernah menandatangani Surat Kuasa tersebut Mochamad Cholil kaget akan beralihnya hak atas tanah yang awal mulanya atas nama Mochamad Cholil malah beralih ke orang lain.

Setelah di lihat dalam dokumen-dokumen di Kantor Agus Kurniawan telah terjadi transaksi jual-beli atas tanah antara Mochamad Cholil sebagai penjual dengan Agus Jappar sebagai pembeli yang juga dibuat oleh Agus Kurniawan, padahal Mochamad Cholil tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun juga dan tidak pernah menandatangani Akte Jual-Beli atas tanah tersebut, Transaksi jual beli

tanah antara Mochamad Cholil dengan Agus Jappar dan juga termasuk transaksi jual-beli antara Agus Jappar dengan Mohammad Umar atas tanah tersebut. Agus Kurniawan juga menerangkan bahwa awalnya sengketa hutang piutang antara Cholilah Diana dengan Agus Jappar yang akhirnya menjadi jual beli tanah yang semulanya atas nama Mochamad Cholil. Cholilah Diana selaku anak kandung Mochamad Cholil mempunyai hutang sebesar Rp.6.000.000 (enam juta rupiah) kepada Agus Jappar. Mochamad Cholil tidak tahu masalah hutang piutang antara Cholilah Diana dengan Agus Jappar hingga terjadi penjualan tanah milik Mochamad Cholil. Mochamad Cholil tidak pernah menerima uang sepeserpun dari hasil jual beli tanah tersebut.

Adanya kronologi dalam penjelasan kasus tersebut, maka diperlukan adanya kajian lebih mendalam untuk diteliti lebih jelas mengenai jual beli tanah yang di buat di hadapan kantor Notaris/PPAT dengan judul **“PEMINDAHAN HAK DALAM JUAL BELI TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH” (Studi Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL)** serta mencari pemecahan permasalahan hukum dalam menyelesaikan dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang mencari keadilan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL sesuai dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

2. Bagaimana akibat hukum apabila pembuatan Akta Jual Beli tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut;

- 1) Untuk mengetahui jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Untuk mengetahui akibat hukum apabila pembuatan Akta Jual Beli tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1.4 Manfaat Penelitian

Tiap penelitian harus mempunyai kegunaan bagi pemecahan masalah yang diteliti. Suatu penelitian setidaknya mampu memberikan manfaat praktis pada kehidupan masyarakat, khususnya bagi para pihak yang mengadakan jual beli tanah di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara garis besar terdapat dua manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain:

1.4.1 Manfaat Teoritis

- 1) Untuk mengembangkan suatu pemikiran bagi peneliti dalam membentuk suatu pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang apakah jual beli tanah yang terdapat dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL sudah sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Untuk menjadikan bahan referensi, sumber informasi baru dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan juga memberikan kontribusi bagi perkembangan pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya hukum perdata mengenai jual beli tanah sebagaimana disebutkan dalam putusan hakim Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL mengenai akibat hukum apabila pembuatan Akta Jual Beli tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1.4.2 Manfaat Praktis

Mengenai manfaat praktis dari penelitian ini adalah :

- 1) Dapat memberikan motivasi kepada penulis selanjutnya, untuk menganalisis lebih dalam terkait permasalahan-permasalahan, khususnya yang berkaitan dengan jual beli tanah yang terdapat dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL sesuai dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- 2) Dapat menjadikan referensi bagi penelitian selanjutnya, yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam tulisan ini.
- 3) Memberikan jawaban bagi pemecahan masalah yang terjadi mengenai akibat hukum apabila pembuatan Akta Jual Beli tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan akibat hukum apabila pembuatan Akta Jual Beli tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1.5 Keaslian

Dalam penelitian skripsi ini tidak terdapat judul penulisan yang dibahas di fakultas lain, terkait dengan penelitian yang berjudul “Pemindahan Hak Dalam Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” (Studi Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL)

1.6 Metode Penelitian

Dalam hal membuat suatu skripsi tentunya harus menggunakan metode-metode yang berarti atau langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.

1.6.1 Jenis Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang didasarkan pada analisis terhadap bahan-bahan kepustakaan,

beberapa asas hukum dan beberapa teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.⁶

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan karena objek yang akan dijadikan penelitian adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian. Hukum dengan sifatnya yang tertutup mempunyai sifat komprehensif, inklusif dan sistematis.⁷

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum dalam suatu penelitian dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Penelitian yang menggunakan jenis penelitian normatif ini menggunakan data utama yaitu dengan membandingkan ataupun menganalisa Primer yaitu bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas, bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah-risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim, yaitu;

a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁶ Amiruddin Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo), hlm.166

⁷ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 303

- b) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- e) Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL

2) Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum ini dapat berupa buku-buku teks, jurnal hukum, komentar-komentar dan pendapat para ahli.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier , yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, yaitu kamus kamus hukum serta kamus bahasa indonesia.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Mengenai analisis terhadap bahan yang bisa diperoleh dalam penulisan skripsi ini akan dianalisis secara kualitatif dan deskriptif analitis, yaitu metode berpikir yang deduktif atau melalui analisis pengelompokan kemudian diseleksi bahan yang diperoleh berdasarkan kualitas bahan hukum tersebut, juga sistematis dan

komprehensif atas bahan hukum yang telah dikumpulkan baik yang melalui perundang-undangan atau studi kepustakaan, setelah itu dari hasil pengumpulan bahan penulisan skripsi ini akan dibahas secara sistematis berdasarkan kualitas dalam kerangka teori yang sudah ada sehingga memperoleh kejelasan mengenai pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2012/PN.BKL