

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap individu secara inheren terhubung dengan perbuatan atau kegiatan jual beli. Ini membentuk dasar fundamental untuk memenuhi kebutuhan manusia yang semakin banyak, yang akibatnya memicu kecenderungan manusia untuk terus menerus memperoleh sesuatu melalui usaha mereka.¹ Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 28 C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya ditulis UUD 1945) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak mengembangkan diri dengan memenuhi kebutuhan dasarnya, mengakses pendidikan, dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan, teknologi, seni, dan budaya untuk meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan manusia.

Dalam memenuhi kebutuhan dasarnya, manusia sering mengadakan jual beli. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan di antara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang

¹Alif Ilham Akbar Fatriansyah, “*Kajian Penelitian Tentang Hukum Jual Beli Kredit*”, SUHUF, Volume 32, Nomor 1, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Al-Madani, Bandarlampung, 2020, hlm. 50.

satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari suatu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Biasanya, perjanjian jual beli dibuat dengan cara lisan atau tertulis, dengan persetujuan bersama dari kedua belah pihak yang terlibat, yaitu penjual dan pembeli. Obyek perjanjian jual beli harus menyangkut barang-barang yang diperjualbelikan, sesuai dengan Pasal 1332 KUHPerduta.²

Perjanjian (termasuk di dalamnya perjanjian jual beli) memiliki arti terpenting dalam hukum perdata, yang dituangkan dalam Buku III KUHPerduta. Masyarakat pada umumnya sering melakukan perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhannya. KUHPerduta telah mengatur mengenai perjanjian dan bagaimana syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu dalam Buku III KUH Perdata Pasal 1320.³ Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta, suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: (1) kesepakatan bersama antara pihak-pihak yang terlibat; (2) kecakapan hukum untuk bertindak; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang sah/halal.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli yang berarti pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yaitu dari penjual kepada

² Aan Handriani, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata”, *Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1 Nomor 2, Banten, 2018, hlm. 277-278.

³Lukman Santoso Az, “*Aspek Hukum Perjanjian*”, Cetakan 1, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hlm. 48.

pembeli tanah.⁴ Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli yang dilakukan terhadap tanah sebagai objeknya pasti memerlukan suatu perjanjian. Perjanjian secara umum adalah suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji.⁵

Para pihak dalam jual beli masing-masing mempunyai kewajiban untuk dilaksanakan yang disebut sebagai prestasi. Menurut Undang-Undang, prestasi dapat berupa penyerahan suatu barang, melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Setelah perjanjian jual beli dibuat, obyek yang diperdagangkan dipindahkan melalui cara-cara seperti penyerahan fisik atau dalam hal barang tidak bergerak atau tanah, melalui pendaftaran atau pemindahan kepemilikan (balik nama).⁶

Jual beli hak atas tanah di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PPAT). Dalam prakteknya

⁴ Putri Ayu Trisnawati, “*Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah*”, Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, diakses pada tanggal 01 April 2023.

⁵ Niru Anita Sinaga, “*Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*”, Volume 10 Nomor 1, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Jakarta, 2019, hlm. 5-6.

⁶ Nabila Ananda Putri, dkk, “*Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Semen PT. K-Ne Global Persada Dengan PT. HOLCIM INDONESIA, Tbk.*”, Volume 10 Nomor 2, Diponegoeo Law Journal, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2021, hlm. 404.

terdapat surat perjanjian yang dibuat di bawah tangan yang obyeknya di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus terjadi jual beli tanah atas tanah yang belum bersertifikat dan dibuat dengan akta dibawah tangan dan dibayar secara angsuran. Pengalihan kepemilikan tanah, termasuk pendaftaran balik nama, biasanya akan terjadi setelah selesainya pembayaran angsuran sebagaimana diatur dalam perjanjian.

Dalam hal ini pembeli hanya memiliki surat perjanjian di bawah tangan dan bukti pembayaran berupa kuitansi angsuran, dan mengandalkan kepercayaan antara kedua belah pihak. Selama angsuran belum lunas, sertifikat tanah yang asli tetap atas nama penjual dan berada di bawah kekuasaannya. Dalam transaksi secara angsuran, pembeli telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran, sedangkan penjual memberikan kuitansi sebagai bukti pembayaran angsuran yang diterima.

Kronologis kasus jual beli tanah dengan pembayaran angsuran tanpa melalui pejabat yang berwenang di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus adalah pada tahun 2012, Pihak pertama bernama Pardi Dayat, memiliki sebidang tanah seluas 590m² yang tercatat dalam Buku Induk Desa C No: 1347 SPPT No: 015-0088 PERSIL: 008 Kelas: D.II/. Pihak pertama menjual sebidang tanahnya seluas 590m² kepada pihak kedua bernama Sholihin sebagian yaitu seluas 570m² dengan harga Rp. 62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) apa adanya setelah diukur oleh desa. Sesuai kesepakatan kedua belah pihak, pembayaran dapat diangsur selama 12 bulan. Oleh karena itu, pembeli berkewajiban mengangsur sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

untuk tiap bulannya.⁷ Pembeli dalam kasus ini telah menyelesaikan angsuran (prestasi) pada tahun 2013 yaitu selama 12 bulan. Penjual berjanji akan menyelesaikan proses jual beli tanah di hadapan PPAT sampai selesai, ketika uang angsuran lunas. Akan tetapi, penjual sampai saat ini belum menyelesaikan proses jual beli tanah di hadapan PPAT, sehingga pembeli hanya dapat menguasai tanah tersebut secara fisik dan tidak dapat menguasai tanah secara yuridis.

Berdasarkan penjabaran di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul, “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Angsuran dan Akibat Hukumnya di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat diambil pertanyaan yang dijadikan pembahasan oleh peneliti, adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan dan akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi dalam hal perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus?

⁷ Masdi, “*Wawancara Pribadi*”, Pembeli Tanah, Kudus, 27 Maret 2023.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian sebagaimana rumusan permasalahan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan dan akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi dalam hal perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua), yaitu diuraikan sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk bahan referensi penelitian selanjutnya tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara angsuran dan akibat hukumnya. Khususnya bagi para pihak agar dapat lebih memahami tentang pelaksanaan jual beli tanah secara angsuran dan akibat hukumnya.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi penelitian selanjutnya dan dapat dijadikan sebagai sumbangsih pemikiran penyelesaian permasalahan di waktu yang akan datang.

- a. Bagi para pihak, diharapkan lebih memahami dan memerhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya mengenai aturan perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan secara angsuran dan akibat hukumnya.
- b. Bagi masyarakat, diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan secara angsuran dan akibat hukumnya.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini terbagi menjadi 5 (lima) bab yaitu sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka yang di dalamnya menguraikan tentang tinjauan umum tentang perjanjian (meliputi: pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, jenis-jenis perjanjian, dan berakhirnya perjanjian); tinjauan umum tentang jual beli; dan tinjauan tentang jual beli tanah.

Bab III Metode penelitian terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, metode pengumpulan data, metode pengolahan dan penyajian data, serta metode analisis data.

Bab IV Hasil penelitian dan pembahasan yaitu pelaksanaan dan akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus dan penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi dalam hal perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus.

Bab V adalah Penutup, yang terdiri atas uraian kesimpulan dan saran terkait permasalahan yang diteliti.