

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perjanjian menjadi sangat penting sejalan dengan makin pesatnya kegiatan bisnis. Saat pertama kali pelaku bisnis melakukan kegiatan usaha yang dimulai dengan kesepakatan tertulis yang tertuang dalam suatu bentuk perjanjian berbentuk tertulis dan lazim disebut kontrak.¹ Banyak kerjasama bisnis dituangkan dalam kontrak atau perjanjian tertulis dimana perjanjian ini selanjutnya menjadi dasar bagi para pihak (pelaku bisnis) untuk menjalankan kegiatan bisnis yang telah disepakati.

Perjanjian merupakan jembatan aktivitas bisnis yang menghubungkan hak dan kewajiban dari masing-masing pelaku usaha sebagai upaya pembangunan kepastian hukum dalam mencapai sasaran bisnisnya. Pengertian tersebut menggambarkan betapa pemahaman terhadap perjanjian menjadi suatu hal yang sangat penting bagi setiap pelaku usaha disebut aktivitas bisnis yang digelutinya tanpa melihat besar kecilnya ukuran dari aktivitas bisnis tersebut.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang

¹ Putu Eka Trisna Dewi, 2015, *Eksistensi Hukum Kontrak Innominat Dalam Ranah Bisnis Di Indonesia*, Jurnal Akses Vol. 7 No. 1 Juni 2015, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Ngurah Rai, h. 70

mereka buat.² Dengan kata lain, para pihak terikat untuk mematuhi kontrak yang telah mereka buat tersebut. Dalam hal ini fungsi kontrak sama dengan perundangan-undangan, tetapi hanya berlaku khusus terhadap para pembuatnya saja.³ Pengertian Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) berbunyi sebagai berikut "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Lebih lanjut, pengertian tersebut oleh Subekti ditafsirkan sebagai suatu peristiwa etika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.⁴

Obyek dari perjanjian yang sering kita temui ini adalah Tanah. Tanah merupakan salah satu investasi yang menjanjikan dalam era bisnis, harganya yang terus meningkat dengan cepat menjadikan masyarakat dan pelaku bisnis melakukan transaksi jual beli tanah baik untuk investasi pribadi maupun dijual kembali dengan harga yang lebih tinggi.

Perjanjian yang dikenal adalah lisan atau tulisan yang berhubungan dengan bidang social baik bidang bisnis atau perdagangan.⁵ Dalam hubungan jual beli, keberadaan perjanjian jual beli sangat penting untuk mengikat para pihak guna menjalankan segala kewajiban baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli.

²Zaeni Asyhadie, 2005 *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.8

³Putu Eka Trisna Dewi, *log.Cit.*

⁴Subekti, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, H.1

⁵ Nengah Juliana, 2004 *Perjanjian Manajemen Hotel Jaringan Internasional (Management Contract of International Chain Hotel)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.2

Penjual dan pembeli memiliki hubungan hukum yang ditegaskan dalam perjanjian jual beli. Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diakui oleh hukum biasanya disebut perikatan karena perjanjian. Dikatakan demikian, karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum).⁶

Perjanjian jual beli menerangkan hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang satu mengikatkan "jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk selanjutnya disebut (PPJB) tanah

⁶ Zaeni Asyhadie, *Op. cit*, h.22

di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. PPJB ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. PPJB tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

PPJB dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian tersebut akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat PPJB merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu dari perikatan, PPJB tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal

tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam praktek PPJB dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.⁷

Dalam keadaan perjanjian telah berjalan dan kemudian dibatalkan sebelah pihak tentu saja akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Pembatalan sebelah pihak pada saat berjalannya suatu perjanjian tentunya tidak diperkenalkan dan menimbulkan akibat hukum mengingat saat perjanjian disepakati sudah mengandung hak dan kewajiban para pihak serta sanksi-sanksi yang harus dilajani oleh para pihak apabila tidak taat terhadap perjanjian tersebut. Dalam suatu perjanjian mengandung suatu asas dimana perjanjian perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sun servanda*) sehingga apabila terjadi pelanggaran yang mengakibatkan kerugian perjanjian yang juga undang-undang bagi para pihak tentunya akan memberikan perlindungan hukum.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, kiranya cukup alasan untuk diadakan suatu penelitian dan pembahasan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah :**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK ATAS TANAH DI KOTA DENPASAR”**

⁷ Putu Eka Trisna Dewi, 2015 *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kantor PPAT Badung Kadek Arini, SH,M.Kn)*, Jurnal Yustitia Vol. 9 No. 2 Desember 2015, Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai, h. 57-58.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas maka terdapat beberapa masalah yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah mekanisme pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah di Kota Denpasar ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak akibat pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah di Kota Denpasar ?

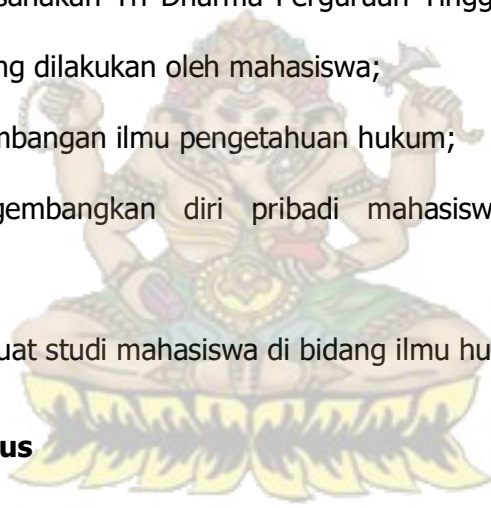
1.3 Ruang Lingkup Masalah

Ruanglingkup masalah diperlukan sebagai batasan permasalahan agar pembahasan menjadi lebih focus pembahasan. Adapun ruang lingkup masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut : Pertama, ruang lingkup masalahnya hanya difokuskan pada mekanisme pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah di Kota Denpasar. Dimana dalam ruang lingkup yang pertama akan dibahas mengenai PPJB sebagai perjanjian pendahulu, serta hak dan kewajiban para pihak. Kedua, ruang lingkup masalah difokuskan pada perlindungan hukum bagi para pihak akibat pembatalan PPJB tanah. Diimana dalam hal ini akan dibahas mengenai factor-faktor penyebab pembatalan PPJB dan akibat hukum pembatalan PPJB.

1.4 Tujuan Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan umum dalam penelitian skripsi ini adalah :

- 
- a. Untuk melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis;
 - b. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa;
 - c. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum;
 - d. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan masyarakat;
 - e. Untuk membuat studi mahasiswa di bidang ilmu hukum.

1.4.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- 1. Untuk mengetahui mekanisme pembuatan PPJB hak atastanah di Kota Denpasar
- 2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak akibat pembatalan PPJB tanah di Kota Denpasar.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu penelitian yang beranjak dari adanya kesenjangan antara *das solen* dengan *das sein* yaitu kesenjangan antara teori dengan dunia realita, kesenjangan antara keadaan teoritis dengan fakta hukum, dan atau situasi ketidaktauan yang dikaji untuk pemenuhan kepuasan akademik.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Adapun jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian skripsi ini mengingat jenis penelitiannya adalah penelitian hukum empiris adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Fakta

Pendekatan ini dalam hal ini yaitu mengamati dan melihat langsung proses pembuatan akta PPJB di Kantor Notaris.

2. Pendekatan Sosiologis

Pendekatan sosiologis juga mengenai hubungan hukum dengan moral dan logika internal hukum. Focus utama pendekatan sosiologis menurut Gerald Turke antara lain pada . Pengaruh hukum terhadap perilaku sosial, pada kepercayaan yang dianut warga masyarakat hukum dalam "*the social world*" mereka, pada organisasi sosial dan perkembangan masyarakat serta

pranata-pranata hukum, tentang bagaimana hukum dibuat, tentang kondisi-kondisi sosial yang menimbulkan hukum.⁸

1.5.3 Sumber Data

Menurut Soerjono Soekanto, ada dua jenis data yang dikenal dalam penelitian hukum, yaitu :⁹

1) Data primer (data dasar), yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Data ini dapat melalui informan. Adapun lokasi yang dipilih adalah Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) I Made Dwi Saptajaya, SH.,M.K.n yang beralamat di Jalan Jaya Giri XIII No. 29 Renon. Dan informan yang akan diwawancara adalah Notaris I Made Dwi Saptajaya, SH.,M.K.n dan Staf Notaris.

2) Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang mengingat. Bahan hukum primer yang digunakan sebagai berikut :

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

⁸Ardiansyah, 2014, *Karakteristik Pedekata Sosiologi Hukum*, <https://Customslawyer.Wordpress.Com/2014/02/12/karakteristik-pedekatan-sosiologis-hukum/>, diakses pada 25 Juni 2017

⁹Soerjoo Soekato dan Sri Mamudji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press.Jakarta, h. 14

- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696;
- 4) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tahun tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Menteri Negara Perumahan Rakyat;

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah literature-literatur yang relevan dengan topic yang dibahas, baik literature hukum (buku-buku *teks textbook*) yang ditulis para ahli yang berpengaruh (*de herseende leer*), hasil peneliiian, pendapat para pakar hukum, jutnal hukum dan artikel ilmiah yang membahas mengenai perjanjian dan pengikatan jual beli.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier bahan hukum tersier yang digunakan dalam skripsi ini adalah kamus-kamus dan ensiklopedia.

1.5.4 Teknik Pengelohan dan Analisis Data

Teknik pengelohan data menggunakan teknik kualitatif. Burhan Ashsofa menyatakan bahwa metode kualitatif mengangkat fenomena yang terjadi di masyarakat melalui penggalian kasus-kasus konkrit dan keadaan hukum di lapangan yang mana terfokus pada pengkajian terhadap pemikiran, makna dan cara pandang baik masyarakat, ahli hukum maupun penulis sendiri mengenai gejala-gejala yang menjadi obyek penilaian.¹⁰ Menurut Soerjono Soekanto, tujuan mempergunakan metode kualitatif adalah seorang peneliti dapat mengerti atau memahami gejala yang diteliti.¹¹

1.5.5 Teknik Penyajian Data

Teknik penyajian data yang digunakan adalah teknik deskripsi analisis, yang dijabarkan dalam bentuk uraian-uraian yang nantinya dapat menjawab permasalahan yang dibahas. Menurut Bambang Sunggono penelitian deskriptif adalah penelitian yang umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik-karakteristik atau factor-faktor tertentu.¹²

¹⁰ Burhan Ashsofa, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 57

¹¹ Soerjono Soekato, 2007, *Pegantar Penelitian Hukum*, Peerbit Universitas Indoesia (UI-Press), Jakarta, h. 32

¹² Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 35

1.5.6 Hipotesis

Berdasarkan latar belakang permasalahan dalam skripsi ini, maka dapat ditarik jawaban sementara terhadap permasalahan tersebut yaitu :

1. Bahwa terkait dengan mekanisme pembuatan PPJB di Kota Denpasar dapat dikaji melalui teori perjanjian dan asas itikad baik. Mekanisme pembuatan PPJB pada dasarnya sama halnya dengan mekanisme pembuatan perjanjian pada umumnya. Mengingat PPJB merupakan perjanjian pendahulu dari perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) maka perlu diperhatikan beberapa hal yaitu : adanya kesepakatan pihak penjual dan pembeli, hak dan kewajiban, uraian obyek pengikatan jual-beli, jaminan penjual, waktu serah terima, pemeliharaan, penggunaan, pengalihan hak, pembatalan pengikatan, penyelesaian perselisihan, serta kelengkapan dokumen tambahan lainnya.
2. Bahwa perlindungan hukum bagi para pihak akibat pembatalan PPJB tanah dapat dikaji dari teori perlindungan hukum, teori keadilan dan teori kepastian hukum jadi apakah PPJB sudah dapat memberikan perlindungan, keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak-pihak yang terlibat. Jadi dalam pelaksanaan PPJB dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat dan dihadapan Notaris, sehingga PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Selain itu perjanjian yang dibuat para pihak mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang sehingga jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau melakukan pembatalan maka PPJB ini akan memberikan

perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak lainya dalam perjanjian.
Karena Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

