

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia dan Tanah adalah dua hal yang tidak terpisahkan, bahkan ketergantungan manusia terhadap tanah sulit untuk dihindari hal ini dikarenakan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peran yang sangat vital. Artinya, di hampir semua kini kehidupan umat manusia selalu menggantungkan diri pada keberadaan tanah, sehingga konstitusi negara kita pun telah mencantumkan pentingnya tanah tersebut dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menekankan, bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹

Konstruksi dasar hukum negara Indonesia di atas, mengandung makna, bahwa penguasaan terhadap bumi, air dan seluruh kekayaan alamnya melarang penguasannya oleh perorangan, atau pihak-pihak tertentu melainkan dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia, termasuk didalamnya masalah pemindahan dan atau perolehan hak atas tanah.

Dalam masyarakat kita termasuk yang ada di Kota Gorontalo dimana perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Menurut John Salindeho, bahwa pemindahan

¹Pasal 33 ayat (3) dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.²

Menurut Boedi Harsono, “Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar-menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.³ Kemudian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Jual beli Hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

²Sumaryono, 2009, Tesis: “*Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.Bks)*”. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, hlm. xii.

³Ibid.hlm.xiii.

Menurut Urip Santooso, bahwa: “Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tidak mengatur Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi mengatur perbuatan hukum yang membutuhkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.⁴

Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbuatan jual-beli di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi sipembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat. Yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akan tetapi dapat pula dengan perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti setelah dibayar lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual, akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank penjual menghilang sampai tidak diketahui lagi keberadaannya.⁵

⁴Urip, Santoso, 2016, “*PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH - Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*”, Penerbit: Kencana Jakarta. hlm. 11.

⁵Hendryan Thendean, “*Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457Kuhperdata*”. Jurnal : *Lex Privatum* Vol. V/No. 2/Mar-Apr/2017. hlm. 61.

Dalam jual beli, perjanjian timbul dengan segala konsekuensinya jika penjual dan pembeli menyepakati untuk melakukan suatu transaksi. “Jual beli adalah perjanjian konsensual dapat kita temukan dalam rumusan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)”.⁶

Di samping itu, ada juga perjanjian yang disyaratkan oleh undang-undang, misalnya perjanjian damai, perjanjian hibah barang tetap, yang mana memerlukan akta otentik atau dibuat oleh notaris. Namun perjanjian di atas tidaklah lazim atau merupakan suatu pengecualian.

Dalam hukum positif, asas konsensualisme mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1320 yang mengatur: “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal”.

Berdasarkan hasil pengamatan, penelusuran dan wawancara bersama Ibu Yesni, Staf Kelurahan Dembe 2 yang dilakukan penulis di Kelurahan Dembe 2 Kecamatan Kota Utara Kota Gorontalo.⁷ ditemukan adanya jual beli tanah tanpa akta jual beli PPAT dalam kurun waktu empat tahun terakhir. Berikut penjelasannya dalam bentuk tabel di bawah ini:

⁶Gunawan, Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004, *Jual Beli*. Penerbit: PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm. 48.

⁷Hasil Wawancara bersama Ibu Yesni (Staf dikantor Kelurahan Dembe 2) Kecamatan Kota Utara Kota Gorontalo, 28 Februari 2019.

Tabel 1
Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli PPAT
Kelurahan Dembe 2 Kecamatan Kota Utara
Kota Gorontalo

No	Tahun	Nama Pembeli	Nama Penjual	Keterangan
1	2016	Hj. Rusni Hamim	Imran Thalib	Tidak Ada Akta Jual Beli PPAT
2	2017	Sarif Hasan	Amir Hasam	Tidak Ada Akta Jual Beli PPAT
3	2018	Fainih Baaling	Yusuf Abdjul	Tidak Ada Akta Jual Beli PPAT
4	2019	Hastini Waworuntu	Hino Binto	Tidak Ada Akta Jual Beli PPAT

Sumber : Kelurahan Dembe 2 Kota Gorontalo

Berdasarkan Tabel 1 Jual beli tanah tanpa akta jual beli PPAT Kelurahan Dembe 2 Kecamatan Kota Utara Kota Gorontalo, dimana dalam kurun waktu empat tahun terakhir yakni sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 ini setidaknya terdapat empat kasus jual beli tanah tanah tanpa akta jual beli PPAT yang terjadi di Kelurahan Dembe 2 Kecamatan Kota Utara Kota Gorontalo.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kota Gorontalo yakni masih banyak masyarakat yang melakukan jual-beli tanah di hadapan PPAT, tetapi tidak sama dengan masyarakat awam pada umumnya mereka melakukan jual-beli tanpa melibatkan PPAT sebab mereka belum mengetahui tugas dan fungsi dari PPAT itu sendiri.⁸

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa perjanjian dianggap sah dan mengikat jika telah dicapainya kesepakatan antar para pihak. Meski demikian, terdapat pengecualian atas asas konsensualisme, yaitu perjanjian dianggap sah dan mengikat jika dilakukan secara formil berdasarkan ketentuan yang ditetapkan menurut undang-undang sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya.

Perjanjian yang dilakukan secara formal dinamakan dengan perjanjian formil, yang mana tentunya kesepakatan para pihak harus berdasarkan persetujuan dan tanpa ada unsur paksaan atau penipuan. Apabila terdapat unsur paksaan atau penipuan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa ‘tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan’.

⁸Hasil Wawancara bersama Bapak Firman Adnan Pakaya S.H., M.Kon. (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Berdasarkan penjelasan singkat di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk Proposal Skripsi tentang hal tersebut dengan judul :**“ANALISIS PENERAPAN ASAS KONSENSUALISME JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI PPAT (Studi Kasus di Kota Gorontalo)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Penerapan Asas konsensualisme jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT di Kota Gorontalo?
2. Faktor apa yang mempengaruhi penerapan asas konsensualisme jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT Kota Gorontalo?

1.3 Tujuan Penelitian

Tentu dalam proses penyusunan karya ilmiah ini, calon peneliti memiliki beberapa tujuan yang ingin dicapai. Tujuan itu diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah penerapan asas konsensualisme jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT di Kota Gorontalo.
2. Untuk mengetahui faktor apa yang mempengaruhi penerapan asas konsensualisme jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT Kota Gorontalo.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberi manfaat untuk:

1. Sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.
2. Menambah referensi dan bahan masukan bagi peneliti-peneliti selanjutnya, utamanya menyangkut penerapan asas konsensualisme jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT di Kota Gorontalo.

1.4.2 Manfaat Praktis

Sementara disisi praktis, penulis juga berharap agar hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk:

1. Sebagai salah satu syarat mutlak untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam disiplin ilmu hukum di Universitas Negeri Gorontalo (UNG).
2. Memberikan sumbangsi pemikiran bagi masyarakat utamanya menyangkut penerapan asas konsensualisme jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT di Kota Gorontalo.