

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Transaksi jual beli lahan merupakan bagian dari bentuk transaksi hukum yang rumit dan mengaitkan pada berbagai pihak, termasuk pihak ketiga yang mempunyai hak atau kepentingan pada tanah tersebut. Dalam proses jual beli lahan, perlindungan hukum sangat berperan penting dalam memberikan jaminan serta perlindungan kepada pihak-pihak jual beli lahan, salah satunya pihak ketiga, agar mereka memiliki hak perlindungan hukum. Adapun bentuk perlindungan hukum, dapat berupa peraturan perundang-undangan, berupa perjanjian yang dibuat atau yang disepakati oleh pihak-pihak terkait, serta berupa putusan pengadilan. Peran perlindungan hukum sangat penting bagi pihak ketiga dalam proses transaksi jual beli lahan, sebab sering memiliki peran yang signifikan atas lahan yang dijual.

Lahan merupakan salah satu sumber daya yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, terutama bagi mereka yang menguntungkan hidupnya pada sektor pertanian, perdagangan, dan usaha lainnya. Di perkotaan, kebutuhan lahan semakin tinggi seiring dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi. Sehingga menyebabkan banyak lahan yang disewakan oleh pemilik kepada pihak lain sebagai bentuk pemanfaatan lahan yang tidak digunakan secara langsung oleh pemiliknya. Akan tetapi, dalam praktiknya, hubungan antara penyewa lahan dan pemilik lahan seringkali menimbulkan permasalahan hukum, salah satunya ketika terjadi transaksi jual beli lahan oleh pemilik tanpa memperdulikan hak-hak penyewa yang sedang menjalankan perjanjian sewa.

Terjadinya kasus-kasus sengketa lahan yang melibatkan penyewa dan pemilik lahan salah satunya di perkotaan, cukup sering terjadi, yang mana penyewa merasa dirugikan karena hak sewanya yang tidak dihormati setelah lahan yang disewa kemudian dijual kepada pihak lain. Penyewa yang telah menginvestasikan modal dan tenaga dalam mengelola lahan tersebut sering kali kehilangan haknya secara pihak tanpa adanya perlindungan hukum yang memadai.

Kasus-kasus pelanggaran yang mengalami kerugian akibat tindakan oleh pihak-pihak jual beli lahan dalam transaksi jual beli tanah meningkat dalam beberapa tahun terakhir. Banyak sengketa muncul karena kurangnya kejelasan formal dalam perjanjian sewa, seperti banyak ditemui di perkotaan harga tanah naik tidak terkendali. Menyebabkan banyak masyarakat berpenghasilan rendah sulit mengakses lahan tempat tinggal dan usaha, serta banyak yang mengalami kasus penipuan lahan, terjadinya pelanggaran jual beli lahan menyebabkan kerugian yang dialami pembeli, berawal dari kasus transaksi yang tidak memenuhi syarat transaksi jual beli lahan. Dari kasus tersebut, lemahnya kesadaran masyarakat mengenai hak-hak mereka dan kurangnya pengawasan dari pihak berwenang sehingga menyebabkan hal tersebut terjadi. Maka dari itu, peran notaris dalam melindungi hak pihak ketiga dalam transaksi jual beli tanah menjadi sangat penting.

Permasalahan ini banyak terjadi disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat, baik pemilik maupun penyewa, terhadap ketentuan hukum yang mengatur hubungan sewa menyewa lahan dan transaksi jual beli tanah. Lain dari pada itu, ketentuan hukum yang ada terkadang belum memberikan perlindungan yang cukup bagi penyewa lahan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi permasalahan yang

berkepanjangan. Pada UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Kitab UUPerdata mengatur tentang hak atas tanah dan perjanjian sewa menyewa, tetapi penerapan yang ada di lapangan masih menghadapi berbagai kendala. Daerah perkotaan, kasus-kasus seperti ini menjadi sangat relevan untuk dikaji mendalam agar memberikan solusi hukum yang tepat dan perlindungan yang adil bagi penyewa lahan.

Transaksi jual beli lahan di Indonesia diatur oleh beberapa UU dan peraturan, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur ketentuan umum dalam jual beli, termasuk tanah. Dalam Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak mencapai kesepakatan terhadap barang dan harga. UU yang mengatur hak kepemilikan atas tanah dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA, tentang hak-hak atas tanah dibagi menjadi beberapa kelompok, seperti hak milik, hak guna-usaha, dan hak guna-bangunan. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah. Dan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Transaksi jual beli dalam kasus sengketa antara pihak penyewa dan pihak pembeli lahan baru yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta resmi PPAT) sangatlah beresiko, seorang ahli seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat berperan penting dalam membuat akta jual beli, surat perjanjian sewa menyewa, serta memeriksa atau memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memastikan hak-hak pihak terkait dalam transaksi tersebut dilindungi dan

sengketa tersebut dapat diselesaikan dengan adil. Akan tetapi, jika dalam transaksi tersebut tidak ada seorang ahli atau notaris, ditakutkan menimbulkan resiko dan tantangan di kemudian hari, seperti terjadinya sengketa atas hak milik, beresiko penipuan, dan permasalahan pada dokumen-dokumen, dan mengalami kerugian besar. Sehingga, sangat penting untuk berhati-hati dan memastikan bahwa para pihak terkait memiliki pengetahuan yang cukup tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sistem hukum di Indonesia, mengenai perjanjian yang sah harus berpatokan pada ketentuan hukum perdata, yaitu Buku III KUHPerdata yang mengatur tentang perikatan. Perikatan ialah hubungan hukum yang timbul dari perjanjian antara para pihak dan juga timbul langsung dari ketentuan UU yang berlaku. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1233 KUHP yaitu, tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang. ¹Berdasarkan UU Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian merupakan suatu perbuatan dari satu orang atau lebih, dalam konteks ini perjanjian adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang memunculkan kewajiban bagi para pihak agar melakukan apa yang telah diperjanjikan. Dengan begitu para pihak dapat mengerti hak dan kewajiban mereka dalam suatu perjanjian yang sah dan mengikat. Hal ini sehubungan pada UU KUHPerdata Pasal 1320.

²Dalam KUHPerdata Pasal 1320 yang mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian jual beli yaitu, para pihak harus mempunyai kesepakatan mengenai objek perjanjian seperti barang dan harga yang akan diperjualbelikan. Yang di mana penjual

¹ Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) Pasal 1313

² Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) Pasal 1320

dan pembeli wajib sepakat mengenai apa yang akan dijual dan dibeli serta mengenai harga yang akan dibayar. Dalam hal ini para pihak yang berkaitan harus cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Sebab dalam kecakapan ini sangat penting untuk meyakinkan bahwa para pihak terkait dapat mengerti serta

menanggung akibat dari perjanjian yang telah mereka sepakati. Objek perjanjian tersebut harus tertentu dan ada di dunia nyata atau dapat dilakukan dengan kata lain barang yang diperjualbelikan harus jelas serta dapat diidentifikasi dengan jelas, sebab suatu objek perjanjian yang tidak ada di dunia nyata dapat menjadikan perjanjian tersebut tidak sah. Setelah itu, perjanjian jual beli harus memiliki kuasa yang halal atau perjanjian tidak boleh bertentangan pada hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum³.

Dalam perjanjian jual beli sering terjadi pembatalan sepihak, sebab suatu pembatalan perjanjian proses jual beli hak atas tanah adalah bentuk penyelesaian yang mengandung cacat hukum. Biasanya disebabkan oleh syarat perjanjian pengikatan jual beli tidak dipenuhi dan terjadinya itikad buruk atau melanggar hukum yang dilakukan saat proses transaksi jual beli. Menurut KUHPerdara Pasal 1338 tentang mengatur kekuatan hukum perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Maka perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Selain dari itu perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan kecuali kesepakatan para pihak dan berdasarkan alasan-alasan yang ditentukan oleh UU, yang berarti perjanjian harus dipatuhi dan tidak dapat

³ Indra Jamal, dkk, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Online Dengan Penerapan Pasal 1320 KUH Perdata", "Jurnal Iqtishaduna, Vol. 3, No. 1, (2020), hal. 142

dibatalkan atau mengubah perjanjian tanpa alasan yang sah. UU KUHP juga menekankan pentingnya itikad baik dalam melaksanakan perjanjian dan tidak merugikan pihak lain dengan cara keterbukaan serta kejujuran⁴.

Sewa menyewa lahan dan transaksi jual beli pemilik lahan selalu ditemui dalam kasus-kasus di Indonesia yang melibatkan hukum terhadap masalah lahan tersebut. Permasalahan timbul ketika penyewa yang telah menyepakati perjanjian sewa secara sah, merasa dirugikan akibat adanya transaksi jual beli yang dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan penyewa. Sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum mengenai status pengguna lahan yang mengakibatkan kerugian secara materiil maupun imateriil bagi pihak penyewa. Konflik antara hak penyewa atas penggunaan lahan dan serta hak pemilik untuk menjual lahannya menjadi konflik yang menarik untuk dikaji lebih dalam, terutama dari sudut pandang perlindungan hukum terhadap penyewa lahan, serta risiko hukum yang dihadapi pemilik lahan ketika menjual lahan yang masih terlibat dalam perjanjian sewa menyewa. Penelitian ini berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Lahan Dalam Transaksi Menyewa Lahan dan Transaksi Jual Beli Pemilik Lahan”.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap penyewa lahan dalam menghadapi wanprestasi dari pemilik lahan?
2. Bagaimanakah resiko hukum bagi pemilik lahan menjual lahan yang masih terikat sewa menyewa?.

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) Pasal 1338.

1.3. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui perlindungan hukum terhadap penyewa lahan dalam menghadapi wanprestasi dari pemilik lahan.
2. Mengetahui resiko hukum bagi pihak pertama atau pemilik lahan menjual lahan yang masih terikat sewa menyewa.

1.4. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam memberikan kontribusi pada pengembangan hukum serta perlindungan hukum terhadap penyewa lahan dalam sewa menyewa lahan dan transaksi jual beli pemilik lahan, kemudian dapat meningkatkan kesadaran dan pemahaman mengenai pentingnya perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam transaksi tersebut.