

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan Negara Hukum berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Hal ini tentu saja menjadi dasar penyelenggaraan kekuasaan pemerintah berdasarkan pada hukum yang berlaku dan tidak berdasarkan atas kekuasaan semata. Maka dari itu, dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat perlu diperhatikan aturan-aturan yang berlaku agar berjalannya fungsi hukum sebagai pengatur dari sendi-sendi kehidupan.

Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi memiliki kewenangan untuk memanfaatkan, mengatur dan mengelola segala sumber daya alam yang ada dalam wilayah kedaulatannya bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya. Salah satu sumber daya alam terpenting yang dimiliki oleh bangsa Indonesia adalah tanah. Wujud dari kewenangan untuk memanfaatkan, mengatur dan mengelola tanah sebagai salah satu sumber daya alam adalah dituangkan dalam suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang bertujuan hendak meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan

salah satu tujuan UUPA tersebut, maka dalam ketentuan Pasal 19 UUPA secara tegas memberikan instruksi kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat “*rechts kadaster*”, artinya yang bertujuan memberikan kepastian hukum.<sup>1</sup>

Muhammad Ilham Arisaputra menyatakan bahwa:<sup>2</sup>

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.

Seiring dengan perkembangan zaman, tanah telah berkembang menjadi simbol kekayaan atau kekuasaan. Dengan memiliki tanah yang luas, seseorang secara sosiologis akan ditempatkan pada status sosial tertentu oleh masyarakat itu sendiri. Karena pentingnya benda tak bergerak ini, maka negara berusaha mengatur peruntukan dan penggunaan tanah. Konstitusi Negara Republik Indonesia memberikan kewenangan tersebut kepada negara sebagai organisasi tertinggi untuk melaksanakannya, yakni pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatur bahwa, “Bumi, air dan

---

<sup>1</sup>Farida Patittingi, *Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-Temurun dalam Praktik Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Amanagappa Volume 19 Nomor 4, Desember 2011, Fakultas Hukum universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 355-356

<sup>2</sup>Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55.

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Dalam pasal ini tampaknya kepentingan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan dasar bagi dikuasainya tanah oleh negara.<sup>3</sup>

Pasal 2 ayat (2) UUPA memberi wewenang kepada pemerintah untuk mengatur dan merencanakan penggunaan, peruntukan dan pemeliharaan urusan pertanahan. Wewenang inilah yang dimaksud dengan hak menguasai Negara. Negara memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah. Dalam berbagai peraturan perundang-undangan menetapkan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan (peristiwa hukum) dan perbuatan hukum yang memindahkan hak, seperti jual beli, pemasukan dalam perusahaan atau *Inbrenng*, tukar-menukar, hibah, dan hibah wasiat (*legaat*).<sup>4</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian bahwa perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 57

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Remaja Rosdakarya, Jakarta, hlm. 1

(selanjutnya disebut PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) Pasal 37 ayat (1) dan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi sesuai dengan aturan pada pasal 38 ayat (1) PP No 24/1997.<sup>5</sup>

Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian selama disepakati oleh para pihak. Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang di luar perbuatan hukum jual beli tanah.<sup>6</sup>

Untuk memperoleh surat bukti yang kuat, peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan *sertipikat* yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada *sertipikatnya*, diperoleh surat tanda bukti yang kuat seperti yang diatur

---

<sup>5</sup> Alvita Lucia, 2011, *Analisis Terhadap Jual Beli Tanah Yang Perpindahan Haknya Tidak Disertai Proses Balik Nama (Studi Kasus Putusan Nomor 388/PDT.G/2002/PN JKT.BAR)*, Tesis, Universitas Indonesia: Jakarta, hlm. 26

<sup>6</sup> *Ibid.*

dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Berdasarkan amanat dari Pasal 19 UUPA, maka diundangkanlah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (selanjutnya disebut PP No. 10/1961) yang kemudian diubah dan digantikan dengan PP No. 24/1997.<sup>7</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menentukan, bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Sebagai tanda jaminan hukum yang diberikan oleh pemerintah atas tanah, maka pemerintah memberikan surat tanda bukti hak atas sebidang atas tanah. Surat Tanda Bukti ini dinamakan sertipikat dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, artinya bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim, sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Penerbitan sertipikat diatur dalam Pasal 31 sampai Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 29

Buku Tanah, dan Surat Ukur, diberi sampul dan dijilid menjadi satu menurut Peraturan Menteri. Pemberian surat-surat bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atau yang dikenal dengan nama sertipikat merupakan kegiatan terakhir dari penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>8</sup>

Kemudian dalam Pasal 5 PP No. 24/1997 mengatur bahwa “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Artinya, kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Perpres No. 20/2015), termasuk dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Sebagai instansi pemerintah yang diberikan wewenang oleh negara dalam memberikan hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum, BPN diharapkan mampu bekerja dengan baik dan sesuai prosedur dengan tetap memegang teguh peraturan perundang-undangan yang menaunginya.<sup>9</sup>

Sebagaimana diatur PP No. 24/1997 dalam Pasal 31 ayat (1), menyatakan bahwa: “Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)”. Pasal 32 PP No. 24/1997 menyatakan pula bahwa:

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

---

<sup>8</sup>Farida Patittingi, *Op.Cit.*, hlm. 359

<sup>9</sup> Badriyah Harun, 2013, *Solusi Sengeketa Tanah dan Bangunan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 37

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, diketahui betapa pentingnya pendaftaran tanah untuk membuktikan kepemilikan suatu hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya. Akan tetapi, pendaftaran atau penerbitan sertipikat atas tanah seringkali mengalami kendala, khususnya ketika sejak awal para pihak tidak terlalu paham mengenai pentingnya kepemilikan sertipikat atas tanah.

Selanjutnya, Pasal 37 PP No. 24/1997 mengatur bahwa:

“Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan tersebut di atas mensyaratkan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai bukti untuk melakukan proses pemindahan hak atas tanah. Sementara kewenangan PPAT jelas telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), bahwa:

“Ayat (1): PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”;

“Ayat (2): Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan”.

Namun demikian, meski telah diatur dalam perundang-undangan mengenai peralihan hak atas tanah dengan AJB yang dibuat oleh PPAT terdapat beberapa kasus yang terjadi di mana peralihan hak atas tanah tidak dengan AJB yang dibuat oleh PPAT tetapi dengan PPJB. Seperti kasus yang terjadi di Kompleks Tabaria, Kelurahan Mannuruki, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, yang mana pada awalnya terjadi jual beli unit perumahan berupa tanah dan bangunan dengan metode pembayaran diangsur setiap bulannya ke Bank Tabungan Negara (BTN) antara Ari selaku pembeli dan Ria selaku penjual<sup>10</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1668/X/1992 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tulus Partosudiro, SH pada 06 Oktober 1992. Akan tetapi, dalam perjalanan waktu Ari menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Jusuf dengan mekanisme *take over*.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Jusuf, diketahui antara Ari dan Jusuf tidak dapat dilakukan penandatanganan AJB karena objek

---

<sup>10</sup> Nama Disamarkan atas permintaan responden

jual beli tersebut masih atas nama Ria sebagai *developer* perumahan dan masih ada angsuran yang wajib dibayarkan. Oleh sebab itu, Ari dan Jusuf memutuskan untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan perjanjian *Over Kredit* dengan ketentuan bahwa Ari sepakat untuk menjual atau mengoperkan haknya atas tanah dan bangunan kepada Jusuf dengan pembayaran sejumlah Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah), serta Jusuf sebagai pembeli sepakat untuk melanjutkan pembayaran angsuran/cicilan atas tanah dan bangunan tersebut di BTN sebagaimana dijelaskan dalam Surat Perjanjian Jual Beli dilaksanakan pada tanggal 28 Mei 1998 dan telah dilegalisasi oleh Mestariany Habie, SH, Notaris Ujung Pandang di bawah Nomor: 495/1998/W/3(tiga) rangkap.

Menjadi masalah kemudian, pada saat mendaftar untuk proses pendaftaran peralihan hak ke Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar ditolak dengan alasan bahwa bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Ari kepada Jusuf hanya berupa PPJB, sehingga oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dinilai tidak memiliki pembuktian yang kuat sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut. Padahal dalam Surat Perjanjian Jual Beli yang dilakukan Ari dan Jusuf disertai dengan kuasa untuk melakukan segala bentuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan objek.

Berdasarkan hal tersebut, maka isu penelitian ini yaitu adanya ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui perjanjian pengikatan jual beli.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimanakah syarat penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang diperoleh melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
2. Bagaimana tanggung jawab *developer* terhadap pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah yang diperoleh melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan yang sertipikatnya masih atas nama *developer*?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk menganalisis dan mengkaji syarat penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang diperoleh melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
2. Untuk menganalisis dan mengkaji tanggung jawab *developer* terhadap pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah yang diperoleh melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan yang sertipikatnya masih atas nama *developer*.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi baru dalam bidang hukum kenotariatan, khususnya yang

berkaitan dengan Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Melalui penelitian ini nanti dideskripsikan syarat pendaftaran peralihan hak guna bangunan atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang sertifikatnya masih atas nama *developer*. Selain itu, melalui penelitian ini juga dapat diperoleh suatu pengetahuan baru terkait tanggung jawab *developer* terhadap pendaftaran peralihan hak guna bangunan atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian pengikatan jual beli yang sertifikatnya masih atas nama *developer*.

## 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini menemukan solusi baru terkait permasalahan yang seringkali timbul dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, khususnya terkait syarat pendaftaran peralihan hak guna bangunan atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian pengikatan jual beli yang sertifikatnya masih atas nama *developer*, dan tanggung jawab *developer* terhadap pendaftaran peralihan hak guna bangunan atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian pengikatan jual beli yang sertifikatnya masih atas nama *developer*.

## **E. Orisinal Penelitian**

Demi menjaga orisinalitas penelitian yang penulis lakukan, berikut dicantumkan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan masalah yang dikaji, serta perbedaannya dengan penelitian yang penulis lakukan:

Nama Penulis	: Vina Septhiani Muthia	
Judul Tulisan	: Pelaksanaan Tanggung Jawab Pengembang ( <i>Developer</i> ) dalam Pemenuhan Sertifikat Kepemilikan Rumah Kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2020	
Perguruan Tinggi	: Fakultas Hukum Universitas Riau	
<b>Uraian</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>
Isu dan Permasalahan	<p>1. Bagaimana pelaksanaan pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan ?</p> <p>2. Bagaimana tanggung jawab pengembang (<i>developer</i>) terhadap pembeli rumah dalam</p>	<p>1. Bagaimanakah syarat penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang diperoleh melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli?</p> <p>2. Bagaimana tanggung jawab <i>developer</i> terhadap pendaftaran peralihan hak guna bangunan atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian</p>

	pemenuhan sertifikat kepemilikan rumah kepada pembeli rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli perumahan ?	Pengikatan Jual Beli perumahan yang sertifikatnya masih atas nama developer?
Teori pendukung :	Teori perjanjian dan teori tanggung jawab	Teori Kepastian Hukum dan Teori Tanggung Jawab Hukum
Metode Penelitian :	Penelitian hukum sosiologis	Penelitian normatif
Pendekatan (Normatif) :		Pendekatan perundang-undangan dan Pendekatan konsep
Populasi & Sampel (Opsional) :		
Hasil & Pembahasan :	Perjanjian jual beli rumah di perumahan Prima Indah antara pengembang PT Deputirindo Prima Mandiri dengan pembeli rumah	Hasil Penelitian menunjukkan Syarat penerbitan sertifikat sesuai dengan kondisi kasus yang diteliti pada dasarnya telah diatur dalam PP Pendaftaran Tanah bahwa

	<p>tidak berjalan sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang disepakati para pihak. Pengembang tidak dapat menyerahkan sertifikat rumah sebagai bukti fisik pengalihan kepemilikan rumah kepada beberapa pembeli meskipun pembeli telah melunasi kewajibannya. Dan dalam pelaksanaan pemenuhan sertifikat ini tidak dapat dilakukan karena masalah keuangan antara pengembang dan pemilik lahan sebelumnya. Penelitian ini juga melihat bahwa pengembang (<i>developer</i>) tidak dapat melaksanakan tanggung</p>	<p>dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut, dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. Selanjutnya, <i>developer</i> dapat dibebankan pertanggungjawaban hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara karena telah melanggar hak orang lain, hal tersebut sejalan dengan</p>
--	--	---

	<p>jawabnya untuk memenuhi kewajiban dalam proses jual beli yang dilakukan berdasarkan perjanjian jual beli yang mengikat yang disepakati oleh para pihak</p>	<p>unsur-unsur PMH yang telah dikemukakan dalam putusan <i>Hoge Raad</i> serta pandangan J.M. Van Dunne dan Van Der Burght.</p>
<p>Desain Kebaruan Tulisan/Kajian</p>		<p>Objek kajian tersebut berfokus pada tanggung jawab <i>developer</i> dalam pemenuhan sertifikat hak milik atas rumah yang telah dibeli oleh konsumen (pembeli), sedangkan dalam penelitian penulis berfokus pada syarat pendaftaran peralihan hak atas hak guna bangunan yang diperoleh melalui perjanjian <i>take over</i> perumahan atas dasar jual beli yang sertifikatnya masih atas nama <i>developer</i> di</p>

	<p>Baadan Pertanahan Nasional, dan sejauh mana tanggung jawab <i>developer</i> terhadap proses pendaftaran peralihan hak atas hak guna bangunan yang diperoleh melalui perjanjian <i>take over</i> perumahan atas dasar jual beli yang sertifikatnya masih atas nama <i>developer</i>.</p>
--	--

Nama Penulis	Puji Haryanti	
Judul Tulisan	Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan Pembeli terhadap Objek Tanah yang masih dalam Proses Pemecahan	
Kategori	Tesis	
Tahun	2023	
Perguruan Tinggi	Universitas Islam Sultan Agung Semarang (Unissula)	
<b>Uraian</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>
Isu dan Permasalahan	1. Bagaimana Kedudukan Hukum	1. Bagaimanakah syarat penerbitan

	<p>Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan Pembeli terhadap tanah yang masih dalam Proses Pemecahan?</p> <p>2. Bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli yang objek tanahnya masih dalam proses pemecahan?</p>	<p>Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang diperoleh melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli?</p> <p>2. Bagaimana tanggung jawab <i>developer</i> terhadap pendaftaran peralihan hak guna bangunan atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan yang sertifikatnya masih atas nama <i>developer</i>?</p>
Teori pendukung :	Teori Kepastian Hukum dan Teori Kewenangan	Teori Kepastian Hukum dan Teori Tanggung Jawab Hukum
Metode Penelitian :	Penelitian hukum empiris	Penelitian normatif

Pendekatan (Normatif)	: -	Pendekatan perundang-undangan dan Pendekatan konsep
Populasi & Sampel (Opsional)	: -	-
Hasil & Pembahasan	<p>Hasil Penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli hak atas tanah yang dibuat Notaris diakui sebagai perjanjian yang sah, Perjanjian Pengikatan Jual</p> <p>: beli bertujuan mengikat antara penjual dan pembeli yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan guna mempersiapkan perjanjian utama/ perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual beli, peran</p>	<p>Hasil Penelitian menunjukkan Syarat penerbitan sertifikat sesuai dengan kondisi kasus yang diteliti pada dasarnya telah diatur dalam PP Pendaftaran Tanah bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut,</p>

	<p>notaris dalam pembuatan PPJB yaitu sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, perantara para pihak dan sebagai saksi bahwa telah dilakukannya suatu akta..</p>	<p>dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.</p> <p>Selanjutnya, <i>developer</i> dapat dibebankan pertanggungjawaban hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdana karena telah melanggar hak orang lain, hal tersebut sejalan dengan unsur-unsur PMH yang telah dikemukakan dalam putusan <i>Hoge Raad</i> serta pandangan J.M. Van Dunne dan Van Der Burght.</p>
--	---	---

<p>Desai Kebaruan Tulisan/Kajian</p>		<p>Pada penelitian ini, fokus peneliti hanya terbatas kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh notaris diakui sebagai perjanjian yang sah, serta peran notaris dalam pembuatan PPJB selain sebagai pejabat yang berwenang juga bertindak sebagai perantara para pihak dalam proses jual beli, sedangkan penelitian yang penulis lakukan berkaitan dengan mekanisme penerbitan sertipikat hak milik terhadap tanah dan bangunan yang diperoleh melalui <i>take over</i> perumahan.</p>
--	--	--

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Ketentuan pasal ini menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Selanjutnya Pasal 19 ayat (2) menyatakan:

- a) Pengukuran, pemetaan, dan pembukaan tanah.
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut A. P. Parlindungan:<sup>11</sup>

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat untuk yang memberikan uraian dan identifikasi dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 PP

No. 24/1997 yakni:

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 12

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian bukti-bukti haknya yang disebut sertipikat, bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Data Fisik dimaksudkan adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Sistematis dimaksudkan adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atas prakarsa pemerintah, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>12</sup>

Mengenai dasar hukum dari pendaftaran tanah ini telah diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menentukan bahwa "Hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA".

---

<sup>12</sup> Aminuddin Salle, *et,al*, 2010, *Hukum Agraria (Bahan Ajar)*, AS Publishing, Makassar, hlm. 250

Selanjutnya dalam Pasal 23 ayat (2), menentukan bahwa “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP No. 24/1997 menyatakan bahwa:<sup>13</sup>

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Selain itu tujuan pendaftaran tanah juga untuk terjadinya tertib administrasi pertanahan agar tidak terjadi sengketa atau konflik khususnya di bidang pertanahan. Untuk itu, demi tercapainya tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.<sup>14</sup> Berkaitan dengan ketentuan Tujuan Pendaftaran Tanah pada pasal 3 PP No. 24/1997 di atas, AP Parlindungan menyatakan bahwa:

- a) Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b) Kantor pertanahan sebagai lembaga garis depan dalam pendaftaran tanah, haruslah memelihara dengan baik setiap informasi, yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri, sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri.

---

<sup>13</sup> Aminuddin Salle, *et. al. Op. cit*, hlm. 251

<sup>14</sup> Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan data yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada.

- c) Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.

Selain tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud di atas, menurut Maria S.W. Sumardjono pendaftaran tanah juga mempunyai manfaat yang dapat diperoleh oleh para pihak, yaitu:<sup>15</sup>

- a) Pemegang hak atas tanah, yakni untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya.
- b) Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditor untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukumnya.
- c) Bagi pemerintah, dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahannya.”

Adapun untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, menjelaskan, pendaftaran tanah harus meliputi 2 kegiatan, yaitu<sup>16</sup>:

- a) Kadaster Hak, yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tanah tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang-bidang tanah hak adalah bidang-bidang tanah yang dimiliki orang atau badan-badan hukum dengan sesuatu hak.
- b) Pendaftaran hak, yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar-daftar buku tanah atas pemegang haknya”.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas<sup>17</sup>, yaitu:

- (a) *Asas Specialiteit*, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran,

---

<sup>15</sup> Aminuddin Salle, *et.al. Op. cit*, hlm. 263

<sup>16</sup> Suardi, *Op. cit*. hlm. 145

<sup>17</sup> Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, hlm. 16

pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah

- (b) *Asas Openbaarheid*, asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya”.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang, atau sertipikat yang rusak.<sup>18</sup>

Dalam Pasal 2 PP No. 24/1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”. Adapun penjelasan mengenai asas tersebut ditentukan dalam penjelasan Pasal 2 PP No. 24/1997 yang menentukan bahwa:

- a) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.
- c) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan .

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

- d) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari
- e) Asas terbuka diberlakukan karena asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Dalam hal pendaftaran tanah dikenal beberapa Sistem Pendaftaran Tanah yang dianut banyak negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu:<sup>19</sup>

#### 1. Sistem Torrens

Sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens act*, yang mulai berlaku di Australia selatan tahun 1858. Sesuai dengan namanya, sistem ini diciptakan oleh seorang yang bernama Sir Robert Torrens. Menurut sistem Torrens, sertipikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejati diberikan melalui dana asuransi. Pengubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertipikat hak atas tanah itu diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan. Sistem torrens ini diterapkan di Kanada, Amerika Serikat, Brazil, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia.<sup>20</sup> Adapun kelebihan dari sistem torrens, yakni:<sup>21</sup>

- a) Ketidakpastian diganti dengan kepastian.

---

<sup>19</sup> Risma Triwahyuni, *Op. cit.* hlm. 31

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 32

<sup>21</sup> *Ibid*.

- b) Biaya peralihan berkurang dari *pund* menjadi *shilling*, waktu dari bulan menjadi hari.
- c) Ketidakjelasan dan berbelit-belit uraian menjadi jelas dan singkat.
- d) Persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang dapat mengurus sendiri kepentingannya.
- e) Penipuan sangat dihalangi.
- f) Banyak hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hak atas tanah telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.
- g) Proses disederhanakan dengan meniadakan beberapa hal.

## 2. Sistem Positif

Pengertian umum dari sistem pendaftaran ini menunjukkan bahwa sertipikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak (absolut), serta sertipikat merupakan bentuk satu-satunya tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Menurut Effendi Perangin<sup>22</sup> yang dimaksud dengan sistem positif dalam pendaftaran tanah yakni:

Apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya, pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut, mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak, biarpun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.

Seperti halnya sistem Torrenns, sistem positif juga mempunyai beberapa kelebihan seperti berikut ini:<sup>23</sup>

- a) Kepastian buku tanah bersifat mutlak
- b) Pelaksanaan pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti
- c) Mekanisme kerja penerbit hak atas tanah mudah dipahami oleh orang awam

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, hlm. 263

<sup>23</sup> Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, hlm. 148

Tetapi sistem ini juga mempunyai kelemahan yang dikemukakan oleh Soedikno Mertokusumo<sup>24</sup>, yaitu:

- a) Akibat dari pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat aktif, waktu yang digunakan sangat lama.
- b) Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya.
- c) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertipikat tidak dapat diganggu gugat.

### 3. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif, sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Soedikno mertokusumo<sup>25</sup> menyatakan bahwa:

*Sertipikat* yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam *sertipikat* mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain

Sistem negatif juga menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan asas *memo plus iuris*, yakni melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama

---

<sup>24</sup> Urip Santoso, *Op, cit.* hlm. 265

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Loc, cit.*

yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemilik sebenarnya. Ciri pokok lainnya adalah pejabat pendaftaran peralihan hak tanah berperan pasif, artinya tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat-surat yang diserahkan kepadanya.<sup>26</sup>

Adapun kelebihan dari sistem negatif dalam pendaftaran tanah menurut Arie S. Hutagalung<sup>27</sup> yakni:

- a) Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya.
- b) Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat.
- c) Tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertipikatkan oleh pihak lain.

Lebih lanjut Arie S. Hutagalung<sup>28</sup> menyatakan mengenai kelemahan sistem negatif dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a) Tidak adanya kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya.
- b) Peranan pejabat pendaftaran tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung ke arah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat.
- c) Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat awam.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan perubahan data fisik dan atau data yuridis dari objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum. Perubahan data fisik dapat berupa:

1. Pemecahan bidang tanah;

---

<sup>26</sup> Suardi, *Op, cit.* hlm. 149

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Op, cit.* hlm. 267

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Loc, cit.* hlm. 267

Merupakan satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah induknya. Dalam proses pemecahan tersebut, maka nomor induk bidang lama akan hapus dan lahir nomor induk baru masing-masing dari pemecahan bidang tanah, sehingga untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

2. Pemisahan Sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;

Atas permintaan pemegang hak, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dilakukan pemisahan sebagian atau beberapa bagian tanah, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah awalnya. Setelah itu, satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru. Dalam pemisahan bidang tanah, yang luasnya diambil Sebagian menjadi satuan bidang baru dalam hal ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya kecuali mengenai luas dan batasnya.

3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah;

Atas permintaan pemegang hak, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang semuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan mempunyai jangka

waktu yang sama. Untuk satuan bidang baru yang telah dilakukan penggabungan tersebut, dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan. Hak Guna Bangunan tersebut dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.<sup>29</sup> Dalam Hak Guna Bangunan, pemegang HGB adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah tempat bangunan tersebut didirikan, dalam arti yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah tempat bangunan tersebut didirikan.

Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 36 UUPA, yaitu warga negara Indonesia, atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sehingga, orang atau badan hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi dalam jangka waktu 1 tahun wajib

---

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Op. cit.*, hlm 26

melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan tersebut juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh HGB jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Apabila HGBnya tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

HGB dapat diberikan atas hak milik atau hak pengelolaan atau tanah negara, dengan ketentuan apabila hak guna bangunan hapus, maka hak atas tanahnya kembali kepada penguasa asalnya

### **C. Sertipikat Hak Atas Tanah**

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah yang memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain.<sup>30</sup> Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang memuat 2 (dua) data, yaitu data fisik dan data yuridis. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 6 PP No. 24/1997 yang menyatakan bahwa "Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Selanjutnya mengenai data yuridis di atur dalam Pasal 1 angka 7 PP No. 24/1997 yang menyatakan bahwa "Data yuridis adalah keterangan

---

<sup>30</sup> Adrian Sutedi, 2017, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 57

mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>31</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yaitu “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Hak atas tanah juga memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman. Selanjutnya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Sertipikat juga membuktikan bahwa tanah tersebut telah terdaftar di Kantor BPN dan bila waktu dibutuhkan sangat mudah ditemukan di kantor pertanahan mengenai informasi atas tanah yang bersangkutan.<sup>32</sup> Menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997:

*Sertipikat* adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat

---

<sup>31</sup> Urip Santoso, *Op. cit.*, hlm. 260

<sup>32</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit.* hlm. 58

diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>33</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan, memberikan atau mengalihkan penguasaan hak atas tanah kepada orang lain. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain baik itu beralih karena perbuatan hukum dalam hal ini transaksi jual beli dan beralih karena peristiwa hukum yakni meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya otomatis akan beralih kepada ahli warisnya. CST Kansil<sup>34</sup> menyatakan bahwa: “Segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”. Perbuatan hukum itu terdiri dari:

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya perbuatan hukum surat wasiat dan pemberian hadiah sesuatu (benda).
- b. Perbuatan hukum 2 (dua) pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Adapun dasar hukum mengenai peralihan hak atas tanah di atur dalam UUPA yang mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu:

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 261

<sup>34</sup> Mohammad Jeffry Maulidi, Arba & Kaharuddin, 2017, *Analisi Hukum Tentang Peralihan Hak Milk Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal IUS, Kajian Hukum Dan Keadilan, Vol. V, hlm. 414-427

- 1) Pasal 20 ayat (1) UUPA  
Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 2) Pasal 28 ayat (3) UUPA  
Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 3) Pasal 35 ayat (3) UUPA  
Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 4) Pasal 43 UUPA
  - a) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
  - b) Hak pakai atas tanah milik dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Dalam peraturan perundang-undangan pertanahan dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang hak kepada pihak lain. Namun demikian, dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan “beralih” dan “dialihkan”.<sup>35</sup> Terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Beralih  
Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena peristiwa hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.
- 2) Dialihkan  
Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan atau pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan

---

<sup>35</sup>Urip Santoso, *Op, cit*, hlm. 301

bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.<sup>36</sup>

## **E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

### **1. Jual Beli Menurut Hukum Adat**

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang, berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai, berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Hal tersebut sesuai dengan pendapat Van Dijk yang mengatakan bahwa “Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar secara tunai atau kontan oleh pembeli dan pembeli memperoleh hak milih penuh atas tanah tersebut”.<sup>37</sup>

### **2. Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Sebelum UUPA diundangkan, terdapat dualisme dalam hukum tanah di Indonesia, yaitu berlakunya ketentuan hukum adat dan hukum barat terhadap tanah, sehingga terdapat aturan jual beli menurut

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Van Dijk, diterjemahkan A. Soehardi, 1979, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Sumur, Bandung, hlm. 66.

aturan hukum adat dan juga terdapat aturan jual beli menurut hukum barat atau KUHPerdata. Dalam KUHPerdata dijelaskan mengenai dasar hukum jual beli yang terdapat dalam Pasal 1457 yang berbunyi, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selain itu perlu juga diperhatikan bahwa jual beli merupakan perjanjian sehingga harus mengikuti syarat-syarat sah nya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, serta Pasal 1338 KUHPerdata bahwa semua persetujuan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, apabila suatu perjanjian jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak baik yang dibuat secara dibawah tangan maupun dengan akta notaris adalah sah selama tidak ada gugatan dari pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum tersebut maka pelaksanaannya adalah sah dan tidak dapat diganggu gugat.

### **3. Jual Beli Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki adanya unifikasi hukum dalam jual beli. Dalam UUPA, pengaturan tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Pasal 21 ayat (1) yang menyebutkan bahwa: "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik

serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah".  
Peralihan hak atas tanah kemudian diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa setiap peralihan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, berdasarkan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa:

"Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Dengan demikian, jual beli tanah menurut UUPA adalah sah menurut hukum dan selesai dengan dibuatnya akta oleh PPAT, dan akta tersebut merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah oleh penjual dan pembeli.

## **F. Tinjauan Umum Tentang Pembeli Beritikad Baik**

UUPA secara tegas memberlakukan hukum adat sebagai hukum yang berlaku untuk setiap hubungan hukum mengenai tanah. Hukum adat diberlakukan dalam perjanjian jual beli ini, karena jual beli tanah termasuk salah satu perbuatan hukum yang diatur dalam hukum adat. Sehingga, setiap perjanjian jual beli dengan objek tanah harus tunduk pada hukum adat.<sup>38</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang, berarti

---

<sup>38</sup> Widodo Dwi Putro et, al., 2016, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta, hlm. 91.

bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai, berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.<sup>39</sup>

UUPA tidak mengatur perjanjian jual beli tanah secara tertulis. Perjanjian obligatoir jual beli tanah memberlakukan hukum adat sebagai hukum yang mengatur perjanjian jual beli tanah antara para pihak. Untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, UUPA mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan, agar diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat. Pendaftaran tanah diperlukan untuk menjamin aspek kepastian hukum hak atas tanah dari sisi subjek dan objek kepemilikan atas tanah.<sup>40</sup>

Sesuai dengan asas *Nemo plus iuris transfere (ad alium) potest quam ipse habet*, dalam arti seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, maka yang berwenang untuk mengalihkan suatu bidang tanah adalah pemiliknya. Namun, adakalanya dalam jual beli tanah, pihak penjual bukanlah yang berwenang untuk mengalihkan tanah tersebut. Hal ini sangat merugikan pihak pembeli yang beritikad baik apalagi kalau di perkarakan. Sehingga perlu adanya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> *Ibid.*, hlm. 93

Secara umum, itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.<sup>41</sup> Menurut R. Subekti, “pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.”<sup>42</sup>

Dalam sejumlah putusan,<sup>43</sup> pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu atau pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya. Ketidaktahuan pembeli tersebut juga dapat disebabkan telah dicabutnya surat kuasa oleh pihak pemilik asal, sehingga pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa (penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual. Dari putusan-putusan tersebut, secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya itikad baik, hakim mencermati ketidaktahuan pihak pembeli terkait kewenangan penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> Ahmadi Miru, 2016, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 7

<sup>42</sup> R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 15

<sup>43</sup> Lihat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Sip/1955, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 242 K/Sip/1958, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980.

<sup>44</sup> Widodo Dwi Putro et, al., *op. cit.*, hlm. 122

Namun, dalam putusan-putusan yang muncul di kemudian hari, pengertian pembeli beritikad baik sepertinya hanya digantungkan pada terpenuhinya (atau tidaknya) syarat formal peralihan hak atas tanah, misalnya pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli objek sengketa (yang telah bersertipikat) di hadapan PPAT, ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya, atau ketika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah putusan yang dapat dieksekusi.<sup>45</sup>

Alasan-alasan berdasarkan terpenuhinya syarat formal tersebut memang berakibat pada sah atau tidaknya suatu transaksi, namun titik tolak pengertian itikad baik yang sebelumnya pada persangkaan pembeli atas telah sahnya jual beli (yang ternyata keliru), bergeser pada terpenuhinya syarat sahnya jual beli itu sendiri. Jadi, sementara dalil itikad baik sebenarnya baru relevan ketika pembeli mengira bahwa transaksi yang dilakukannya sah, namun ternyata tidak (misalnya, karena penjual ternyata tidak berhak), pada akhirnya dalil ini justru cenderung dijadikan dasar keabsahan transaksi itu sendiri.<sup>46</sup>

Jika dikaitkan dengan Pasal 531 KUHPerdara, yang mengatur bahwa “*Bezit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang *bezit* memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Dengan demikian, mengacu pada ketentuan Pasal 531

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 122-123

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 123

KUHPerdata, pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah adalah pembeli yang memperoleh hak atas tanah (kepemilikan tanah) sesuai dengan syarat-syarat yang berlaku, termasuk syarat formal tanpa mengetahui adanya cacat cela yang terkandung di dalamnya.

### **G. Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Dalam Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berarti bahwa yang bersangkutan haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum atau undang-undang, sehingga apabila haknya tidak dipenuhi secara sukarela, dia berhak menuntut melalui pengadilan supaya orang yang bersangkutan dipaksa untuk memenuhi atau menegakkan haknya.

Secara dogmatik, KUHPerdata sebagai produk hukum kontrak warisan kolonial Belanda menggunakan istilah “*overeenkomst*” dan “*contract*” untuk pengertian yang sama, sebagaimana dapat dicermati dari judul buku III Titel Kedua tentang “Perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian” yang dalam Bahasa Belanda sebagai bahasa aslinya, yakni “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*”.<sup>47</sup> Menurut Agus Yudho Hernoko, kedua istilah tersebut juga digunakan dalam kontrak komersial, misal: perjanjian waralaba perjanjian

---

<sup>47</sup>Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 15

sewa guna usaha, kontrak kerja sama, perjanjian kerja sama, kontrak kerja konstruksi.

Perjanjian menurut Prof. Subekti adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau di mana ada dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Jika dilihat dari sifatnya, perjanjian terbagi atas dua yaitu perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.<sup>48</sup> Perjanjian sepihak dapat dilihat pada perjanjian hibah, sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian di mana dua pihak secara timbal balik diwajibkan melaksanakan prestasi, contohnya dalam hal ini perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, Perjanjian jual beli ialah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pada umumnya perjanjian dapat ditarik kembali, dengan syarat adanya persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. Penarikan kembali atau pengakhiran suatu perjanjian oleh satu pihak, hanya mungkin dalam perjanjian-perjanjian di mana hal tersebut diizinkan. Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, yang artinya ialah pemenuhan akan prestasi yang merupakan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian

---

<sup>48</sup>Sri Soesilowati Mahdi, 2005, *Hukum Perdata (suatu pengantar)*, Gitama Jaya, Jakarta, hlm. 134

itu harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab. Oleh karena itu, jika salah satu pihak memungkirinya maka kewajiban berprestasi itu dapat dipaksakan.

Menurut Subekti dalam bukunya, pengikatan jual beli merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Menurut Herlie Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>49</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara konsumen dan *developer* perumahan atas obyek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual beli (AJB). Selain itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan perjanjian pendahuluan, isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan dibuat oleh notaris.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai terobosan hukum akibat terhambatnya dan terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang,

---

<sup>49</sup>Herliene Budiono, artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*", Majalah Renvoi, edisi tahun 204, hlm. 57

seperti untuk membuat akta jual beli merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jual beli harus telah lunas, baru akta jual beli dapat dibuat di hadapan Notaris/PPAT.

Sebelum dilakukan jual beli antara pembeli dan penjual tentunya telah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli itu, objek tanah yang akan dijual dan harga penjualannya, bilamana jual beli akan dilakukan, kata sepakat itu menimbulkan perjanjian yang dinamakan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB). Maksud dari perjanjian ini, tidak termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah, melainkan termasuk dalam hukum perjanjian.

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok.

## **H. Landasan Teoretis**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu teori terpenting dalam negara hukum yang digunakan untuk ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>50</sup> Kepastian hukum mengandung arti kepastian aturan dalam undang-undang yang tidak dapat ditafsirkan secara berlainan. Gustav Radbruch berpandangan bahwa “kepastian hukum merupakan

---

<sup>50</sup>Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 3

salah satu nilai dasar hukum. Kepastian hukum juga mengandung aspek konsistensi walaupun suatu peraturan perundang-undangan diimplementasikan dalam waktu dan ruang yang berbeda.<sup>51</sup> Selanjutnya Gustav Radbruch menyatakan pengertian hukum itu dapat dibedakan tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan daya guna atau kemanfaatan.<sup>52</sup>

Sudikno Mertokusumo<sup>53</sup> mengartikan bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:<sup>54</sup>

- a) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan
- b) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu

---

<sup>51</sup> Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum Edisi Baru*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, Hal. 63

<sup>52</sup> *Ibid.*

<sup>53</sup> Soedikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 145

<sup>54</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 158

dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.

Hukum merupakan alat yang efektif untuk mencapai tujuan sosial karena aturan hukum secara konsisten melekat pada petugas hukum dan masyarakat.<sup>55</sup> Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multi tafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma.

Pengertian Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo ialah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian Hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh para pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>56</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perubahan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa

---

<sup>55</sup>Hari Purwadi, 2004, *Memahami Hukum Dari Konstruksi Sampai Implementasi*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 64

<sup>56</sup>Sudikno Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum sebuah pengantar, Edisi ke-2 Cetakan ke-5*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 27

keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antar putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.<sup>57</sup>

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengemukakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu. Berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.<sup>58</sup>

Kepastian hukum ini merupakan pokok dari ajaran yuridis dogmatis yang bersumber dari pemikiran positivistis di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri karena hukum tak lain hanya kumpulan aturan.<sup>59</sup> Bagi penganut aliran ini seperti John

---

<sup>57</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, hlm.158

<sup>58</sup>Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar – Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 42

<sup>59</sup>Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum Edisi Kedua*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 97

Austin dan Van Kant, hukum dengan sifatnya yang hanya membuat aturan hukum hanyalah sekadar untuk menjamin kepastian hukum.<sup>60</sup>

## 2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the theory of legal liability*, bahasa Belanda, disebut *de theorie van wettelijke aansprakelijkheid*, sedangkan dalam bahasa Jerman, disebut dengan *die theorie der haftung* merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian atau cacat, atau matinya orang lain. Ada tiga unsur yang terkandung dalam teori tanggung jawab hukum, yang meliputi Teori, Tanggung jawab, dan hukum.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.<sup>61</sup> Pengertian tanggung jawab secara rinci, disajikan berikut ini. Algra, dkk., mengartikan tanggung jawab atau *verantwoordelijkheid* adalah "*Kewajiban memikul pertanggungjawaban dan memikul kerugian yang diderita (bila dituntut), baik dalam hukum maupun dalam bidang*

---

<sup>60</sup>*Ibid.*

<sup>61</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 889

*administrasi.*” Ada dua jenis tanggung jawab dalam definisi ini, yakni Tanggung jawab hukum, dan Tanggung jawab administrasi.

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum atau pelaku tindak pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun kerja kealpaannya.<sup>62</sup> Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana. Sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti rugi dan/atau menjalankan pidana. Tanggung jawab hukum dapat dikategorikan dalam bidang tanggung jawab, yaitu perdata, pidana, dan administrasi.

Munculnya tanggung jawab di bidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subjek hukum itu tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai pertanggung jawaban perdata, yaitu melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1346 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Keuntungan yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian; dan

---

<sup>62</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurban, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 207

2) Keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

Begitu juga dalam hal subjek hukum melakukan perbuatan melawan hukum, maka subjek hukum yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti kerugian, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Timbulnya ganti rugi ini disebabkan subjek hukum yang bersangkutan melakukan kesalahan terhadap subjek hukum lainnya. Kesalahan berupa subjek hukum melakukan perbuatan hukum melawan hukum. Menurut H.R. 1919 yang diartikan dengan perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang:

- 1) Melanggar Hak Orang Lain, yang dimaksud dengan hak orang lain, bukan semua hak, tetapi hanya hak – hak pribadi, seperti integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain – lain, dan hak – hak absolut, seperti hak kebendaan, oktroi, nama perniagaan, hak cipta, dan lain;
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam aturan undang-undangan;
- 3) Bertentang dengan kesusilaan, artinya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang itu bertentangan dengan sopan santun yang tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat; dan
- 4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Aturan tentang kecermatan terdiri atas dua kelompok, yaitu : (1) aturan – aturan yang mencegah orang lain terjerumus dalam bahaya, dan

(2) aturan -aturan yang melarang merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingannya sendiri. Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *liability based on fault*, dan *strict liability*.

*Liability based on fault* (prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan), baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya kesalahan pada pihak tergugat. Kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggungjawaban, yang berarti jika tidak terbukti adanya kesalahan tidak ada kewajiban memberikan ganti rugi. Perintah untuk membuktikannya ini diintrodusir dalam pasal 1865 KUH Perdata.<sup>63</sup>

Ketentuan ini mensyaratkan pihak penggugat membuktikan adanya kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan oleh tergugat. Untuk membuktikan adanya kesalahan itu, maka pihak penggugat harus membuktikannya berdasarkan alat-alat bukti, sebagaimana yang diintrodusir dalam pasal 1866 KUH Perdata.

*Strict liability* (prinsip tanggung jawab mutlak), diartikan sebagai kewajiban mutlak yang dihubungkan dengan ditimbulkannya kerusakan. Salah satu ciri utama tanggung jawab mutlak tidak adanya persyaratan tentang perlunya kesalahan. Pihak penggugat tidak perlu membuktikan tergugat bersalah, namun pihak tergugatlah yang harus membuktikannya.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.cit*, hlm. 210

<sup>64</sup>Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuat Akta*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, hlm. 111

## I. Kerangka Pikir



## **J. Definisi Operasional**

- a) Perjanjian yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu perjanjian antara pihak *developer* dengan konsumen.
- b) Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- c) Tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.
- d) Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana.
- e) Kepastian hukum ialah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.
- f) Peralihan adalah berpindahnya hak kepada yang lain karena peristiwa hukum atau perbuatan hukum.
- g) Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.