

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara ,Bab ke lima tentang”Jual Beli”. Di dalam pasal 11457 KUHPerdara merumuskan. “Jual Beli adalah suatau perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut. Dari sisi penjual, penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan, selanjutnya dari sisi pembeli, pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut, yang juga merupakan suatu bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini adalah uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya, hal ini adalah juga sejalan dengan rumusan pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara.<sup>1</sup>

Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan berbeda dengan perjanjian dengan perjanjian jual beli pada umumnya yang diatur dalm KUHPerdara. Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan secara umum harus memenuhi ketentuan yang berlaku dalam KUHPerdara. Perjanjian jual beli dalam pengertian KUHPerdara adalah merupakan perjanjian yang bernama yang diatur dalam pasal 1457 sampai dengan 1540 KUHPerdara, yaitu perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturannya secara khusus dalam Undang-Undang .<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Juwito Satrio, Hukum Perikatan ,*Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya,Bakti, Bandung, 2002, hal.14

<sup>2</sup> R. Subekti,Hukum Perjanjian,Intermasa, Jakarta, 2011, hal.38.

Perjanjian jual beli, mensyaratkan 2 (dua) tahapan, yaitu tahap perjanjian jual beli bersifat *obligatoir*, perjanjian jual beli lahir dengan cukup adanya kesepakatan mengenai harga dan barangnya, tidak mensyaratkan mengenai waktu pembayaran dan penyerahannya. Kesepakatan dalam perjanjian jual beli sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara adalah mengenai harga dan barang. Kesepakatan ini belum menyebabkan beralihnya hak atas objek perjanjian dari pihak penjual kepada pihak pembeli.<sup>3</sup>

Tahap berikutnya adalah penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian. Kesepakatan ini belum menyebabkan beralihnya hak atas objek perjanjian dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Peralihan hak baru terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara setelah dilakukan penyerahan atas objek perjanjian. Penyerahan dalam perjanjian menurut Hukum Perdata merupakan waktu berpindahnya hak milik atas kebendaan, dimana dikenal adanya penyerahan nyata dan penyerahan hak milik secara yuridis (kepercayaan) seperti yang terjadi pada perjanjian kredit bank.<sup>4</sup>

Jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, tidak ada masalah. Sebagai pembeli tinggal Anda mengecek keabsahan sertifikat tanah itu di kantor BPN setempat. Jika tanah yang akan Anda beli belum atau tidak bersertifikat, maka Anda harus mengecek keberadaan status tanah tersebut ke Kantor Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat. Setelah status tanah tersebut benar terdaftar dan ada bukti kepemilikannya, maka Anda dapat meminta surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan setempat. Ini sesuai dengan amanat Pasal 39 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana PPAT berhak menolak apabila tanah yang belum

---

<sup>3</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2011, hal.38.

<sup>4</sup> hal.39

terdaftar ternyata tidak ada surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor BPN atau untuk tanah yang letaknya jauh dari Kantor BPN, surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan yang dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah setempat.

Praktek jual beli tanah dalam masyarakat menjadi sebuah bukti pelaksanaan sistem hukum, sistem terang tunai menunjukkan bahwa pembeli memberikan langsung sejumlah uang untuk harga tanah yang telah disepakati dan disaat itu juga tanah beralih kepada pembeli. Tanah bersertifikat lebih dimudahkan pada transaksi jual beli karena pada akhirnya secara bersama sama antara penjual dan pembeli tinggal membalikkan nama pemilik awal terhadap pemilik baru. Tanah yang tidak memiliki sertifikat biasanya terlebih dahulu mengurus sertifikat untuk selanjutnya melakukan penjualan, walaupun pada kenyataanya banyak dijual secara terang tunai yang oleh pembeli di sertifikatkan. Kenyataan yang terjadi ditengah tengah masyarakat tidak seluruhnya pembeli mampu membeli secara langsung sebagaimana terang tunai yang dimaksudkan diatas. oleh sebab hal tersebut dibutuhkan sebuah perjanjian yang mana dituliskan secara jelas oleh kedua belah pihak untuk mengikat perbuatan jual beli yang dilakukan. Perjanjian yang dilakukan oleh pembeli dan penjual disebut Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu wujud kebebasan berkontrak yang diberikan dan terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat. Pemahaman tentang pengertian perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dengan terlebih dahulu memisahkan kata perjanjian dan pengikatan jual beli. Menurut R.Subekti perjanjian dimaknai sebagai, "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap

satu orang atau lebih lainnya, dimana para pihak dalam perjanjian itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>5</sup>

Pengikatan jual beli dipahami sebagai “suatu perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, karena adanya unsur- unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat melakukan jual beli.”<sup>6</sup> Berdasarkan pendapat tersebut maka dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dimaksudkan sebagai suatu perbuatan para pihak yang saling mengikatkan diri atau berjanji akan melakukan suatu perjanjian jual beli. Pada umumnya, suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak, sebelum perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak dilakukan.<sup>7</sup>

PPJB berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum, apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama atau tujuan akhir para pihak yaitu untuk melakukan peralihan hak melalui perjanjian jual beli. PPJB berakhir apabila para pihak telah melakukan perjanjian jual beli Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli secara umum berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan bagi para pihak untuk melakukan perjanjian pokok (perjanjian jual beli), serta menyelesaikan suatu hubungan

---

<sup>5</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung :1986), h.3

<sup>6</sup> Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, Jakarta, Edisi Tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004, hal. 57

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal.270

hukum antara para pihak, apabila janji-janji yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dilaksanakan seutuhnya.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

“Peralihan 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 Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli, tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Hal tersebut tampak dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) yang menyatakan, bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Keadaan tersebut diatas memberikan peluang terhadap masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum tanpa harus melalui PPAT, melainkan dengan perjanjian secara bawah tangan. Penggunaan akta bawah tangan dalam masyarakat masih ditemukan, beberapa hal

yang mendasari penggunaan seperti, ketidak memiliki uang para pihak untuk menghadap kepada notaris, ketidak tahuan proses serta keinginan cepat tanpa memikirkan dampak dikemudian hari. Memikirkan dampak dikemudian hari dimaksudkan penulis yaitu lemahnya perbuatan hukum dengan akta bawah tangan yang pada dasarnya hanya melihat dari itikad baik dari pihak yang melakukan jual beli yang memungkinkan terjadinya itikad buruk seperti wanprestasi ataupun penipuan.<sup>8</sup>

Penggunaan akta bawah tangan dalam melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sering kali menjadi dasar atau peluang dalam kecurangan atau melaksanakan itikad tidak baik oleh salah satu pihak, baik pihak pembeli maupun pihak penjual.<sup>9</sup> Perjanjian secara bawah tangan sering menjadi titik awal terjadinya niat ataupun timbulnya itikad tidak baik oleh salah satu pihak sebagaimana yang tercermin pada putusan yang digunakan penulis sebagai acuan dalam penulisan skripsi ini yaitu putusan No 10/Pdt.G/2020/PN.Tegal.

Berdasarkan putusan perkara No 10/Pdt.G/2020/PN.Tgl dijelaskan bahwa tahun 1983 tergugat 1 menjual sebidang tanah dengan luas 84 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik (SHM) No.572, Gambar situasi No.60/75 Desa / Kelurahan Mintaragen Kec TegalTimur Kota Tegal, kepada Tergugat 2, jual beli yang dilakukan dengan perjanjian dibawa tangan dikarenakan saling percaya. selanjutnya tanah yang dibeli oleh tergugat 2 dijual kembali kepada Penggugat pada tahun 2003 dengan harga Rp. 22.000.000, jual beli yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan dan tidak memunculkan surat jual beli dari tergugat 1 karena sudah hilang saat rehab

---

<sup>8</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 25

<sup>9</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003,hal. 23

rumah. Dalam jual beli tersebut tergugat 2 berjanji akan mengurus dan menghadirkan tergugat 1 untuk menruskan jual beli dan balik nama menjadi atas nama penggugat.

Akan tetapi hingga tahun 2020 penggugat dan tergugat 2 tidak menemukan keberadaan tergugat 1 yang membuat pengurusan balik nama sertifikat tidak dapat dilaksanakan. Majelis hakim yang mempertimbangkan gugatan mempertimbangkan berdasarkan asas actori incumbit probatio yang berarti bahwa siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak maka diwajibkan untuk membuktikannya dengan alat bukti yang sah, dan demikian sebaliknya siapa yang membantah hak orang lain maka juga secara hukum wajib untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya(vide Pasal 163 HIR Jo pasal 1865 KUHPerdara Jo pasal 283 RBg), dimana penggugat membuktikan dengan menunjukkan SHM serta perjanjian jual beli yang dibuatnya dengan tergugat 2 serta dilakukan peninjauan kelapangan, kesemuanya kajian tersebut dinyatakan hakim sah.

Putusan hakim yang mengadili menyatakan gugatan penggugat diterima keseluruhan dan memberikan wewenang kepada penggugat untuk mengajukan balik nama SHM tersebut secara pribadi dari nama tergugat 1 menjadi atas nama penggugat. Dari paparan tersebut , maka dalam kesempatan ini peneliti tertarik untuk membahas **Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Jual Beli Di Bawah Tangan Demi Kepastian Hukum Atas Hak Kepemilikan Tanah ”.**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Pengaturan atau kajian dengan pembeli di bawah tangan menurut kitab undang undang hukum perdata Indonesia

2. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dikaitkan pada putusan No 10/Pdt.G/2020/PN.Tgl

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pengaturan atau kajian dengan pembeli di bawah tangan menurut kitab undang undang hukum perdata Indonesia
2. Untuk mengetahui Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dikaitkan pada putusan No 10/Pdt.G/2020/PN.Tgl.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah mencakup manfaat teoritis, manfaat praktis dan manfaat bagi diri sendiri

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini bermanfaat sebagai pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata , terlebih khususnya dalam analisis hukum terhadap perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik dalam hal jual beli di bawah tangan demi kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

#### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan serta memperdalam ilmu hukum dan dapat membantu dalam memperoleh perlindungan hukum terhadap pembeli



beritikad baik dalam hal jual beli di bawah tangan demi kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah dan apa saja yang menjadi dasar pertimbangan hukumnya.

### 3. Manfaat Bagi Diri Sendiri

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan baik ilmu pengetahuan serta kemampuan penulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (s1) di fakultas hukum universitas HKBP Nommensen Medan.

## **BAB II**

### **TINJAUHAN PUSTAKA**

## A. TINJAUHAN UMUM TENTANG JUAL BELI

### A.1 Pengertian Jual Beli

Istilah jual beli dalam Hukum perjanjian Indonesia diadopsi dari istilah *koop en verkop* dalam bahasa Belanda, Hukum Belanda juga mengikuti istilah *emptio vendito*, *emptio* bermakna membeli, kemudian *venditio* bermakna sebagai menjual: Dari istilah tersebut terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak yang satu melakukan tindakan hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan hukum untuk membeli.<sup>10</sup>

Bentuk peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/ perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.<sup>11</sup>

Dalam pasal 1458 KUH Perdata menerangkan jual beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual Beli, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (unsur essensia) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

---

Khairidy Ridwan, Perjanjian Jual Beli, (Yogyakarta: FH UIJ Press, 2016), hal.1.

Santoso urip, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah, kecana prenadamedia group : Jakarta, 2010, hal. 23.

Dari definisi jual beli diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur- unsur yang terkandung dalam jual beli, adalah sebagai berikut :<sup>12</sup>

1. Adanya para pihak , yaitu penjual dan pembeli
2. Ada harga yang ditransaksikan
3. Adanya barang
4. Ada pembayaran dalam bentuk uang

Dalam pasal Pasal 1457 KUHPerdara menerangkan yang dimaksud dengan jual beli suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian antara penjual sebagai penyedia barang dengan pembeli sebagai penerima barang yang didasari atas dasar permintaan sehingga ada kesepakatan yang terbentuk dan menimbulkan hak dan kewajiban<sup>13</sup>.

Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik, Jual Beli di bawah tangan di merupakan akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut.

1. Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan,

---

Ibid,hal 10

Salam, Pelaksana Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan, Jurnal Sosial & Budaya. Vol.6 No 3 (2019), 225

maka Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

2. Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun. Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.<sup>14</sup>

Jual beli tanah menurut hukum adat harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Yang dimaksud “tunai” adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang. Bersifat “riil” berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Bersifat “terang” kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah, menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (atas tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>15</sup>

---

Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh Vol 10

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Djambatan, 2003, Jakarta, hal. 333.

## A.2 Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>16</sup>

### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut<sup>17</sup>:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
  - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Ketentuan yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA “yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan

---

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, HYPERLINK "<http://erzaputri.blogspot.com>" <http://erzaputri.blogspot.com>.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, PT Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal.91

oleh peraturan perundang-undangan”<sup>18</sup>. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

(1) Hak Milik, (2) Hak Guna Usaha, (3) Hak Guna Bangunan, (4) Hak Pakai

#### b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak - pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan

---

R. Soetojo Prawiro Hamidjojo dan Marthalena Pohan, Hukum Perikatan, Bina Ilmu, Surabaya, 1978, hal.

untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

### **A.3 Tata Cara Jual Beli Tanah**

Membeli sebidang tanah, perlu kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah<sup>19</sup>:

- 1) Pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Jual beli dengan ketentuan pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.
- 2) Ketentuan kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut

---

Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, 1987, Jakarta, hal. 4.

milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>20</sup>

- 3) Ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah di daftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.
- 4) Keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum,

---

Effendi Perangin, Praktek Jual Beli Tanah, Rajawali Pers, 1987, Jakarta, hal. 4.



pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui melalui anggaran dasar dan peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada.

Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. Persiapan- persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa<sup>21</sup>:

- 1) Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- 2) Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- 3) Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- 4) Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut<sup>22</sup>:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).

---

Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hal. 4.  
Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Djambatan, 2003, Jakarta, hal. 333.

- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), makadiharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yangdisamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat) di hadir dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

#### **A.4 Jual Beli tanah bersertifikat yang dibuat dibawah tangan**

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik

nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Kalimat di atas menjelaskan bahwa setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT<sup>23</sup>.

Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.

Balik nama Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran<sup>24</sup>, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>25</sup>.

---

M.Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni , Bandung, 1996, hal.11

Agusman, Rodeka Siregar. Problematika Pendaftaran Tanah Adat Menjadi Hak Milik Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. Magister Kenotariatan USU, Medan, 2017. hal.12

Riduan Syahrani, Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung, 2004, hal. 209.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum<sup>26</sup>.

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah)<sup>27</sup>.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni akan diterangkan sebagai berikut :

- 1) Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

- 2) Pemindahan hak

---

Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hal. 10.

Irene Eka Sihombing, Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005, hal. 56.

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.

Bentuk pemindahan haknya dapat berupa<sup>28</sup>:

- 1) Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- 2) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.
- 3) Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subjek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah merupakan suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa dilaksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek, cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.
- 4) Tukar menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.
- 5) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa orang sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum, para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.

- 6) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- 7) Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh, tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
- 8) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah dieksekusi lalu mau dijual.
- 9) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

Peralihan hak atas tanah dengan bentuk jual beli terdiri atas dua jenis yaitu dengan menggunakan akta dan secara bawah tangan. Peralihan hak atas tanah dengan jual beli menggunakan akta Notaris yaitu peralihan dengan mengedepankan pembuktian berkekuatan sempurna yaitu akta yang dikeluarkan pejabat yang diberi tugas negara. Jenis peralihan dengan akta bawah tangan yaitu tanpa menggunakan jasa Notaris/PPAT dalam membuat akta, melainkan di alihkan dengan menggunakan surat dan pada umumnya di tambahkan dengan kwitansi pembayaran.

Peralihan hak atas tanah secara bawah tangan lebih cenderung menyebabkan masalah dikarenakan pembuktian akta yang dibuat memiliki kekuatan tidak sempurna. Akta bawah tangan yang telah dibuat secara bawah tangan sepanjang di akui oleh para pihak menjadi setara dengan akta otentik.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi- saksi.

Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat<sup>29</sup>. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut<sup>30</sup>. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

---

Hilman Hadikusuma, Hukum Perjanjian Adat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal 108  
Sahat HMT Sinaga, jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hal 18

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang

1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu

2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.

3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya

c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b<sup>31</sup>.

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat.

Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan

---

<sup>31</sup> Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi- saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat<sup>32</sup>.

## **B. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>33</sup>

---

Soedharyo Soimin, 2001, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 87.  
Erinan Rajaguguk, Hukum Dan Masyarakat, PT.Bina Aksara, Jakarta,1983, hal. 57

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum “bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak”<sup>34</sup>. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>35</sup>

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>36</sup>

---

Sunaryati Hartono, Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke 20, PT. Alumni, Bandung, 1994, hal. 101

HYPERLINK "<https://ismayadwiagustina.wordpress.com/2019/05/26/pengertian-teori/>"  
<https://ismayadwiagustina.wordpress.com/2019/05/26/pengertian-teori/>  
Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, HYPERLINK  
"<http://hukum.kompasiana.com/>" <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011)

Membahas perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian- pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.<sup>37</sup>

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum.

Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks Undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna Undang - Undang.

---

Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal.59.

Pembenarannya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri.<sup>38</sup>

Penafsiran sebagai salah satu metode dalam penemuan hukum (*rechtsvinding*), berangkat dari pemikiran, bahwa pekerjaan kehakiman memiliki karakter logikal. Interpretasi atau penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa yang konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna Undang-undang.<sup>39</sup>

Teori perlindungan hukum dalam skripsi ini di maksudkan untuk menjelaskan posisi masing-masing pihak dalam perikatan kususnya dalam jual beli, baik pembeli maupun penjual akan dikaji kedudukan hukumnya berdasarkan yang di lakukanya dalam perikatan untuk selanjutnya ditemukan hal yang bermasalah. Hukum akan menemukan kedudukan masing-masing untuk selanjutnya diberikan perlindungan bila terdapat itikat tidak baik atau pun perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum juga akan membahas point hukum yang dapat menjadi sandaran para pihak yang dirugikan.

---

Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal.23.

Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hal.82

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

Penulisan skripsi ini diperlukan sebuah metode penelitian, hal ini dimaksudkan untuk mencari atau mendapatkan data-data yang valid dan akurat sehingga dapat dipercaya kebenarannya dan pada akhirnya dapat menghasilkan tulisan yang dapat dipertanggungjawabkan. Maka dari itu dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

#### **A. Spesifikasi Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.<sup>40</sup>. Pelaksanaan penelitian normatif dalam penelitian ini dilakukan dengan meneliti kedudukan PPJB yang dilakukan secara bawahatan yang mengalami sengketa hingga ke pengadilan. Kajian akan kedudukan PPJB bawah tangan tersebut akan dikaitkan dengan putusan yang diangkat peneliti serta dengan norma –norma yang mengatur pembuatan hukum tersebut. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum.

---

Rony Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal.9

Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban).<sup>41</sup> Bagian ini akan menjelaskan kedudukan masing-masing pihak dalam perbuatan hukum termasuk hak dan kewajiban masing-masing serta ketentuan dasar yang mengatur perikatan dalam bentuk PPJB. Spesifikasi penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, karena diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan obyek yang akan diteliti, yakni penelitian ini diharapkan mampu mengkaji sekaligus menganalisa bagaimana kedudukan PPJB bawah tangan yang sementara Indonesia mewajibkan setiap bentuk perikatan hendaknya dilakukan dihadapan notaris sebagai pejabat perpanjangan tangan pemerintah dalam membuat akta.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.<sup>42</sup> Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan. Kajian tersebut untuk menemukan kedudukan masing-masing pihak serta dikaitkan dengan putusan sebagai bukti real yang terjadi ditengah masyarakat. Adanya putusan diangkat peneliti di gunakan untuk menjelaskan maksud analisa kedudukan PPJB bawah tangan yaitu menunjukkan bukti real sebagaimana gambaran kasus yang terjadi dimasyarakat.

---

Edi Warman, 2015, Monograf Metodologi Penelitian Hukum, PT Sofmedia, Medan, hal. 25

Irawan Soehartono, Metode Peneltian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, hal. 63.

## B. Sumber Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Data sekunder ini mencakup :

a. Bahan-bahan hukum primer, meliputi :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Kedalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT Asuransi Kredit Indonesia;
- 7) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
- 8) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- 9) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Sip/1955.
- 10) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3447 K/Sip/1956.
- 11) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 242 K/Sip/1958.
- 12) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti :
- 1) Kepustakaan yang berkaitan dengan Perikatan;
  - 2) Kepustakaan yang berkaitan dengan akta bawah tangan ; dan
  - 3) Kepustakaan yang berkaitan dengan yang menjelaskan akan keabsahan akta bawah tangan dalam hukum perikatan yang berlaku di Indonesia.
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti :
- 1) Kamus hukum;
  - 2) Ensiklopedia.

### **C. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data mengandung makna sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu. Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini yang berpedoman pada jenis datanya. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan membaca dan menganalisa sumber hukum tertulis. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi : Alat pengumpul data yang digunakan dalam studi kepustakaan, meliputi :<sup>43</sup>

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari norma (dasar) atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan

---

E.Zaenal Arifin, Dasar-dasar Penulisan Karangan Ilmiah, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 1998. hal. 12



hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi, traktat, dan bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku;

- 2) Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya; serta
- 3) Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Penelitian ini dilakukan dengan menggabungkan dua metode pengumpulan data, yaitu studi pustaka/studi dokumen (*documentary study*) dan penelitian Kasus (*Case Research*). Studi kepustakaan/studi dokumen (*documentary study*) ini dimaksudkan untuk memperoleh data, berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tertier, dengan memperhatikan beberapa karakteristik, yaitu mempunyai relevansi dengan penelitian yang akan dilakukan, akurasi datanya serta aktualitas.

#### **D. Alat Pengumpulan Data**

Alat Pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara studi dokumen. Studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa data yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

#### **E. Analisis Data**

Data yang diperoleh dalam penelitian ini kemudian dianalisis secara *kualitatif*, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis untuk mencapai kejelasan mengenai perjanjian secara bawah tangan menyangkut hukum dan kedudukannya. Analisa data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan

kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapat sebelumnya.<sup>44</sup> Secara sederhana analisis data ini disebut sebagai kegiatan yang memberikan telaah yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasai.<sup>45</sup>

Semua data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisa secara deskriptif kualitatif, yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.

Kemudian peneliti harus dapat menentukan data mana atau bahan hukum mana yang memiliki kualitas sebagai data atau bahan hukum yang diharapkan atau diperlukan, dan data atau bahan hukum mana yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan materi penelitian, sehingga dalam analisis dengan pendekatan kualitatif ini yang dipentingkan adalah kualitas data,<sup>46</sup> kualitas data yang berhubungan dengan norma-norma, asas-asas, dan kaidah-kaidah yang relevan dengan peranan Majelis Kehormatan Notaris dalam membina dan melindungi Notaris terhadap kepentingan penyidikan.

---

Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hal. 10

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010. hal 47.

Mukti Fajar Ibid., hal 192.