

0BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemenuhan kebutuhan akan Perumahan merupakan hak individu yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab masing-masing individu sehingga masyarakat sangat tertarik untuk memiliki rumah layak huni. Sebagian orang beranggapan belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri. Namun demikian pemenuhan kebutuhan itu tidak sekedar syarat formal untuk berlindung. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai.

Pemukiman dan perumahan merupakan “kebutuhan utama atau primer yang harus dipenuhi oleh manusia”. Perumahan dan pemukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh yaitu “proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri”. Namun demikian belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dengan harga

terjangkau.¹

Kapasitas setiap individu terkendala oleh terbatasnya untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan mereka, oleh karenanya ketika berbicara masalah perumahan maka tanggung jawab terhadap pemenuhan rumah yang layak bukan menjadi monopoli individu itu saja.

Pemerintah memang telah ada *Political Will* untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas. Walaupun demikian, laju kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan pemerintah. Oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan pembangunan perumahan (*Developer*) swasta tumbuh menjamur dan melihat usaha perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan.

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk masyarakat disegala sektor, baik menengah keatas maupun kalangan menengah ke bawah. Perusahaan pengembang perumahan (*Developer*) ini sebagian tergabung dalam organisasi REI (*Real Estate Indonesia*) yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang perumahan dan yang lain adalah pengusaha perumahan perorangan.

Kenyataan ini semakin mempertegas tingginya tingkat kebutuhan

¹ Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, h. 27.

akan perumahan, meskipun demikian pemenuhan kebutuhan perumahan ini bukan tanpa kendala, konsumen yang keberadaanya sangat tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa tersebut dengan cara –cara yang seefektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk tersebut.

Pengembang perumahan mengupayakan semua cara pendekatan terhadap konsumen, sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk keadaan yang menjurus pada tindakan yang bersifat negative bahkan tidak terpuji yang berawal dari itikad buruk. Dampak buruk yang lazim terjadi antara lain menyangkut kualitas atau mutu barang, informasi yang tidak jelas bahkan menyesatkan, pemalsuan dan sebagainya.

Praktiknya ada beberapa kasus perumahan yang terjadi pada umumnya memosisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang (*Developer*). Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidak sesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur/iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Fakta-fakta yang ada semakin membuka mata bahwa posisi konsumen berada pada bagian yang lemah serta perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan. Realitas ini semakin dipertegas oleh Shofie yang mengatakan bahwa “Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan

itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR).²

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, PPJB dilakukan setelah selaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).³ Bunyi pasal di atas mengatur proses yang harus dilakukan oleh developer dalam menyelenggaraan pembangunan perumahan, karena merupakan tanggung jawab developer dalam penyelenggaraan perumahan.⁴

Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) dipertegas dengan prinsip perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) huruf (f) dan Pasal 62 ayat (1) Undang-

² Yusuf Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 74.

³ Agnes Shofianti Wihaningsih dkk, 2021, "Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan dengan Pasal 1243 KUH Perdata", *Jurnal Hukum*, No. 1, Vol.7, h. 433.

⁴ *Ibid*, h.80.

Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggung jawab multak (*strict product liability*).⁵

Dasar hukum konsumen untuk meminta pertanggungjawaban developer diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu denda maksimal Rp. 5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah). Selain sanksi denda, developer tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.⁶

Konsumen dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hendaknya harus memperhatikan klausul yang terdapat dalam PPJB tersebut. Perihal besaran uang muka atau *Down Payment (DP)*, waktu pelunasan, waktu serah terima, spesifikasi unit, serta tanggungjawab developer apabila lalai melaksanakan kewajibannya. Biasanya, perkara yang muncul pada saat setelah penandatanganan PPJB adalah lalainya developer serta keinginan konsumen untuk meminta kembali DP yang telah dibayarkan.⁷

PPJB yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu konsumen dan pelaku usaha untuk melaksanakan perjanjian atau prestasi masing-masing dikemudian harinya yakni pelaksanaan jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila bangunan telah

⁵ *Ibid*, h.77.

⁶ <https://leosiregar.com/> Tanggungjawab-Developer-Atas-Pembangunan-Yang-Tidak-Menepati-Janji/diakses tanggal 30 Oktober 2024 Pukul 19.00 Wib.

layak huni dan bersertifikat.⁸ PPJB umumnya dilakukan agar properti tidak dibeli oleh pihak lain. Tujuan PPJB tersebut adalah sebagai pengikat sementara, biasanya sambil menunggu pembuatan akta jual beli (AJB) resmi di hadapan Notaris/PPAT.

Notaris/PPAT diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain akta-akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah akta yang autentik dimana mengikat para pihak yang tercantum didalamnya untuk melindungi masing-masing pihak dari kejadian- kejadian yang dapat merugikan salah satu pihak.

Herlien Budiono menggaris bawahi penggunaan suatu akta oleh sebagian kalangan masyarakat ditujukan sebagai alat bukti yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Untuk keperluan tersebut tidak jarang orang minta bantuan pada notaris untuk membuat akta tersebut.⁷ Lebih lanjut, Herlien Budiono mengungkapkan kewenangan notaris sebagai berikut:

“Kewenangan notaris yang utama adalah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang

⁷ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 1.

dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggap pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain ditetapkan oleh Undang-Undang (Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang JabatanNotaris (UUJN).”⁸

Peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan PPJB sangatlah penting, hal ini dikarenakan akta tersebut dapat menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, mengatur pula bahwa perjanjian semacam ini dimungkinkan. Dalam Pasal 42 ditentukan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli. Asalkan sudah ada kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Ketentuan ini belum diberikan petunjuk terbaru melalui peraturan menteri. Namun dalam prakteknya, pembeli seringkali merasa tidak

⁸ *Ibid*, h.56

aman saat benda belum diserahkan sementara sebagian uang pembeli telah masuk dalam rekening milik penjual. Apalagi jika kemudian ditengah proses pelunasan, bisa saja terjadi penjual dinyatakan pailit oleh pengadilan. Sehingga posisi pembeli cukup lemah dalam hal ini.⁹ Padahal sesungguhnya kedua belah pihak, baik developer maupun konsumen mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum karena sudah adanya PPJB yang dapat memberikan perlindungan bagi *developer* dan konsumen merupakan penyerap hasil usaha kegiatan pengusaha tersebut. Dari segi hubungan hukum, PPJB merupakan perjanjian yang dapat memberikan dan menciptakan suatu kepraktisan serta penghematan waktu dalam menemukan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Praktinya dalam membuat suatu perjanjian jual beli tidak dapat terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas secara mendalam yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum rumah selesai dibangun, dimana tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon konsumen, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, *developer* terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat konsumen kecewa dan sering kali penyelesaian keluhan/complain konsumen itu tidak wajar bagi konsumen, bahkan sangat mengecewakan disebabkan dasar untuk menyelesaikan

⁹ Fathia Azkia, Media Hukum, <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-ppjb-ppjb-adalah-10828>, yang diakses pada 30 Oktober 2024. Pukul 11.

keluhan itu, yaitu PPJB diduga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen

Tanggungjawab hukum terjadi apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atau dapat dikatakan pihak tersebut melanggar ketentuan yang telah disepakati pada awal perjanjian kredit dibuat, tidak melakukan hak dan kewajibanya didalam hukum perdata dikatakan orang tersebut telah melakukan kesalahan yang dapat dikategorikan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian/kesepakatan kredit, dan harus mengganti kerugian yang ditimbulkannya.

Telah terjadi sengketa kredit perumahan yang dilakukan developer dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2633 K/Pdt/2021 bahwa pada bulan Mei 2017 telah terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat perihal jual beli 1 (satu) unit rumah.

Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli dan Tergugat berkedudukan sebagai Penjual sekaligus yang membangun rumah. Bahwa rumah yang hendak dibeli Penggugat adalah rumah Type 60 yang terletak di Jalan Mesjid, Gang Teratai, Dusun II Helvetia, Deli Serdang – Sumatera Utara atau dikenal juga dengan nama "Perumahan Teratai Sumarsono Residence"

Bahwa atas perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, disepakati perihal harga jual rumah tersebut adalah sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah). Bahwa juga atas perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, disepakati perihal DP (down payment)

yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)

Sampai dengan Penggugat melakukan pembayaran tahap VI (05 Agustus 2017), kemajuan/ progress pembangunan rumah dimaksud tidak menunjukkan hasil yang signifikan dan terkesan memang sengaja tidak diselesaikan tanpa argumen yang dapat dipertanggungjawabkan

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai wanprestasi dengan judul tesis: **Wanprestasi Perusahaan Properti Dengan Tidak Menyelesaikan Pembangunan Rumah Sesuai Kesepakatan Setelah Dilaksanakannya Pembayaran Bertahap (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2633 K/Pdt/2021)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka ditentukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian jual beli rumah dengan pembayaran secara bertahap sesuai ketentuan yang berlaku?
2. Bagaimana pertanggungjawaban pihak Perusahaan wanprestasi dalam Pembangunan rumah setelah dilaksanakannya pembayaran bertahap?
3. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2633 K/Pdt/2021?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum perjanjian jual beli rumah dengan pembayaran secara bertahap sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban pihak Perusahaan wanprestasi dalam Pembangunan rumah setelah dilaksanakannya pembayaran bertahap.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2633 K/Pdt/2021

D. Manfaat Penelitian

Melalui Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis, normatif maupun praktis, yakni ;

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang perjanjian kredit rumah.
2. Secara praktis, Praktis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang wanprestasi dalam perjanjian kredit rumah.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

Kerangka teoritik dan sebagainya, berbagai istilah tersebut pada dasarnya sama maksud dan maknanya, mungkin ada yang lebih luas dan yang lain lebih sempit kajiannya, akan tetapi isi dari kerangka teoritik adalah konsepsi-konsepsi, teori-teori, pandangan-pandangan, dan penemuan yang relevan dengan pokok permasalahan.¹⁰

Kata teoritik atau teoritis atau *theoretical* berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori.¹¹ Kata teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa Latin yang berarti perenungan. Kata *theoria* itu sendiri berasal dari kata *thea* yang dalam bahasa Yunani berarti cara atau hasil pandang.¹² Dalam penelitian ilmiah, adanya kerangka teoritis adalah merupakan suatu kerangka dari mana suatu masalah dan hipotesis diambil atau dihubungkan.

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa: "Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori ataupun konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi."¹³ Kedudukan teori dalam suatu penelitian hukum sangat penting, di mana

¹⁰ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 92.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 156

¹² Soetandyo Wigjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam HuMa, Jakarta, 2002, h. 184

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, h. 35

teori membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi.¹⁴

Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidak-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas.¹⁵

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa :

Dalam ilmu pengetahuan hukum, teori menempati kedudukan yang penting karena memberikan sarana untuk merangkum serta memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Hal-hal yang semula tampak tersebar dan berdiri sendiri bias disatukan dan ditunjukkan kaitannya satu sama lain secara bermakna. Teori dengan demikian memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan.¹⁶

Hukum adalah ketentuan yang menjadi peraturan hidup suatu masyarakat yang bersifat mengendalikan, mencegah, mengikat, dan memaksa. Hukum diartikan sebagai ketentuan yang menetapkan sesuatu di atas sesuatu yang lain, yakni menetapkan sesuatu atas sesuatu yang lain, yakni menetapkan sesuatu yang boleh dikerjakan, harus dikerjakan, dan terlarang untuk dikerjakan.

a. Teori Keadilan (*justice theory*)

Keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberpihakan, kebenaran dan ketidaksewenang-wenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu yang lainnya. Teori keadilan dikembangkan oleh Plato, Hans Kelsen, Jhon Stuart Mill, dan

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 254.

¹⁵ *Ibid.*, h. 253.

¹⁶ *Ibid.*

Jhon Rawls. Fokus teori ini pada keadilan yang terjadi dalam masyarakat, bangsa dan negara.¹⁷

Keadilan bukan permasalahan atau hal yang baru dibicarakan para ahli, pembicaraan tentang keadilan telah dimulai sejak Aristoteles sampai saat ini. Bahkan, setiap ahli mempunyai pandangan yang berbeda tentang esensi keadilan. Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keadilan dari sejak Aristoteles sampai saat ini, disebut dengan teori keadilan.¹⁸

Salah satu teori keadilan yang dapat disajikan dalam penelitian ini adalah teori keadilan yang dikembangkan oleh Jhon Rawls, yang mengembangkan teori keadilan berlandaskan pada konsep keadilan sosial. Keadilan sosial menurut Jhon Rawls merupakan prinsip kebijaksanaan rasional yang diterapkan pada konsep kesejahteraan agregatif (hasil pengumpulan) kelompok. Subjek utama keadilan sosial adalah struktur masyarakat, atau lebih tepatnya, cara-cara lembaga-lembaga sosial utama mendistribusikan hak dan kewajiban fundamental serta menentukan pembagian keuntungan dari kerja sama sosial.¹⁹

Hukum senantiasa mencari jalan untuk memecahkan soal, yakni dengan mempertimbangkan seteliti-telitinya kedua jenis kepentingan yang bertentangan, sehingga terdapat keseimbangan. Jadi hukum itu menunjukkan usahanya penyelesaian masalah dengan cara adil, yaitu penyelesaian yang mengadakan keseimbangan antara kepentingan yang

¹⁷ Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan Tesis*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, h. 2.

¹⁸ *Ibid.*, h. 25.

¹⁹ Jhon Rawls, 2006, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, h. 26.

pada hakikatnya bertentangan, sehingga masing-masing memperoleh apa yang patut diterima, meskipun hakikatnya tidak memberi kepuasan kepada semua pihak.²⁰

Dialektika hukum dan keadilan merupakan permasalahan lama (klasik), akan tetapi selalu menarik perhatian. Hal ini dikarenakan manusia senantiasa memerlukan dan mengharapkan keadilan, kebenaran dari hukum yang ada. Sebab, hal itu merupakan merupakan nilai dan kebutuhan asasi bagi masyarakat yang beradab.

Pemikiran mengenai keadilan berkembang dengan berbagai pendekatan yang berbeda, sehingga konsep keadilan yang tertuang dalam banyak literatur tidak mungkin tanpa melibatkan tema-tema moral, politik, dan teori hukum yang ada. Konsep keadilan menurut Jhon Rawls misalnya, Jhon Rawls mendasari pemikiran mengenai keadilan dalam dua arus utama. *Pertama*, aliran etis yang menghendaki keadilan yang lebih mengutamakan hak daripada manfaat keadilan itu sendiri. Kedua, aliran institutif yang lebih mengutamakan manfaat daripada hak.²¹

Jhon Rawls, memahami keadilan sebagai suatu upaya untuk mentesiskan paham liberalisme dan sosialisme. Sehingga secara konseptual Rawls menjelaskan keadilan sebagai *fairness*, yang mengandung asas bahwa orang yang merdeka dan rasional berkehendak mengembangkan kepentingannya untuk memperoleh kedudukan yang

²⁰ Soedjono Dirjosoworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, h. 11.

²¹ Jogi Nainggolan, 2015, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Jakarta, Refika Aditama, h. 51.

sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang fundamental.²²

Secara umum, unsur-unsur formal dari keadilan yang dikatakan oleh Rawls pada dasarnya harus memenuhi nilai unsur hak dan unsur manfaat. Maka nilai keadilan di sini mempunyai aspek empiris, di samping aspek idealnya. Maksudnya adalah diaktualisasikan secara konkret menurut ukuran manfaatnya.²³

Menurut Jhon Rawls keadilan tidak saja meliputi konsep moral tentang individunya (keadilan substantif), tetapi juga mempersoalkan mekanisme dari pencapaian keadilan itu sendiri, termasuk juga bagaimana hukum turut serta mendukung upaya tersebut (keadilan prosedural).²⁴ Dengan demikian, terdapat beberapa kriteria untuk dapat menentukan suatu keadilan, baik secara substantif, maupun prosedural, yaitu:

- 1) Adanya keadilan yang berlaku di mana dan kapan saja, artinya keadilan harus ditempatkan atas dasar yang relatif sesuai tempat dan waktu.
- 2) Adanya persamaan hak dan kewajiban.
- 3) Adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dengan keadilan substansional, artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai perkara sampai dengan hasil akhir, yaitu dapat diterimanya putusan oleh para pihak.
- 4) Adanya kesesuaian penerapan antara peraturan perundang-undangan dengan rumusan putusan hakim yang dihasilkan.
- 5) Adanya pengakuan masyarakat terhadap keadilan yang dihasilkan.²⁵

²²Faisal, 2015, *Ilmu Hukum, Sebuah Kajian Kritis, Filsafat, Keadilan dan Tafsir*, Yogyakarta, Thafamedia, h. 38.

²³*Ibid.*, h. 39.

²⁴Jogi Nainggolan, *Op. Cit.*, h. 51.

²⁵Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, h. 34.

Mekanisme pencapaian keadilan adalah suatu bentuk keadilan prosedural, di mana suatu aturan tidak saja sekedar adil dan tidak memihak, tetapi juga harus dilaksanakan secara jujur, sejalan dengan standar-standar prosedur yang semestinya dan tanpa peduli akan ras, kelas, ataupun status sosial.²⁶ Secara teoritis dapat dikemukakan beberapa asas untuk menentukan apakah sesuatu itu adil atau tidak adil, yaitu:

- 1) Asas persamaan, dimana diadakan pembagian secara mutlak. Setiap warga masyarakat mendapatkan bagian secara merata tanpa memperhatikan kelebihan/kekurangan individu.
- 2) Asas kebutuhan, dimana setiap warga masyarakat mendapatkan bagian sesuai dengan keperluan yang nyata.
- 3) Asas kualifikasi, dimana keadilan didasarkan pada kenyataan bahwa yang bersangkutan akan dapat mengerjakan tugas yang diberikan kepadanya.
- 4) Asas prestasi objektif, bahwa bagian seseorang warga masyarakat didasarkan pada syarat-syarat objektif
- 5) Asas subjektif, yang didasarkan pada syarat-syarat subjektif, misalnya: intensi, ketekunan, kerajinan, dan lain-lain.²⁷

b. Teori Perjanjian

Dalam ilmu hukum perdata, ditemukan cukup banyak pendapat para ilmuwan tentang pengertian perjanjian. Menurut Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁸ Menurut R. Subekti, "Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada

²⁶ Achmad Ali dan Wiwie Hariyani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana Media Group, h. 231.

²⁷ Ridwan Syahrani, 2013, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, h. 21.

²⁸ Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h 2

seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.²⁹

Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³⁰ Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian, perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.³¹

Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”³² Dari pengertian Yahya Harahap diatas menegaskan tentang hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang yang melaksanakan perjanjian. Jadi, ketika melakukan suatu perjanjian, ada hak & kewajiban yang melekat

²⁹ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), h 1

³⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, (Jakarta : Citra Aditya Bhakti, 1987), hlm 6

³¹ *Ibid.* h 12

³² Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006, h. 2

masing-masing pihak yang harus dilaksanakan supaya perjanjian tersebut terlaksana. Sedangkan dari pengertian R. Subekti perjanjian tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati.

Selain dirumuskan oleh para ilmuwan, pengertian perjanjian juga dapat ditemukan dalam peraturan hukum. Dalam KUH Perdata Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih

Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.³³ Meskipun demikian dalam uraian selanjutnya penulis menggunakan istilah perjanjian yang memiliki pengertian yang sama. Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.³⁴ Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian

³³ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008, h. 2. Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, Jakarta : Sinar Grafika, 2008, h. 328

³⁴ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke6, (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), h. 92

melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.³⁵ Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.³⁶

Dari pendapat diatas, dapat dipahami bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada oranglain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu :³⁷

- a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Mengenai perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi ini harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi ini tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya jual beli, tukarmenukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan

³⁵ Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014), h 91

³⁶ *Ibid*, h 91

³⁷ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, (Jakarta : Raja grafindo Persada), 2005 h 12

- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:³⁸

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dari sebuah perjanjian. syarat-syarat sah nya

³⁸ Salim, Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian, (Jakarta : Sinar Gafika, 2008, cet 5), h. 42-43

perjanjian sudah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan 4 syarat harus dipenuhinya suatu perjanjian yang sah, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Salah satu yang esensial dari hukum perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau nama lainnya adalah asas konsensualisme. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata memiliki makna "kemauan" dari para pihak untuk saling mengikatkan diri. Sepakat yang dimaksudkan disini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan permintaan.³⁹ Maksud kata sepakat bahwa kedua subjek hukum yang mengadakan perjanjian sudah barang tentu harus sepakat, setuju atau seia mengenai hal-hal pokok yang diatur dalam perjanjian yang mereka adakan. Kehendak apa yang diinginkan oleh pihak yang satu, juga harus dikehendaki oleh pihak lainnya. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.⁴⁰ Awal dari terjadinya perjanjian adalah adanya kesepakatan, maka dari itu kesepakatan penting untuk diketahui.

a. Pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat harus diberikan secara bebas. Bebas yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUH Perdata adalah tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan. KUH Perdata mengenal kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan atau biasanya disebut dengan cacat kehendak.

³⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW, Cet III, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 68.

⁴⁰ Subekti, *Op. cit.*, h 20

Pasal 1321 KUH Perdata menentukan tiga unsur cacat kehendak yakni sebagai berikut:

1. Kekhilafan/dwaling: ditentukan dalam Pasal 1322 KUH Perdata.

kekhilafan dianggap ada jika pernyataan sesuai dengan kemauan namun kemauan yang dimaksud didasarkan atas gambar yang keliru baik mengenai orangnya (eror in persona) atau obyeknya (eror in substantia). Karakter kekhilafan ini adalah tidak ada pengaruh dari pihak lain. Contoh: si A membeli sebuah buku asli karya Pramoedya Ananta Toer. Namun setelah ditelaah dan diteliti ternyata buku yang dibelinya adalah Pramoedya Ananta Toer yang palsu. Si A ingin mengundang pelawak Rare Kual di acaranya namun saat pentas ternyata yang tampil adalah Rare Kuwal.

2. Paksaan/dwang: ditentukan dalam Pasal 1323-1327 KUH Perdata.

Paksaan terjadi bukan karena keinginan sendiri melainkan karena adanya pengaruh dari orang lain. Pasal 1324 KUH Perdata menentukan bahwa “paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan kerugian yang nyata”. Contohnya adalah orang yang menandatangani perjanjian dengan alasan jika tidak menandatangani maka orang itu akan dibuat cacat seumur hidupnya. Elly Erawati dan Herlien Budiono menegaskan bahwa

paksaan dalam KUH Perdata adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau situasi dan kondisi dimana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada dibawah ancaman tersebut berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuan dengan tidak secara bebas.⁴¹

3. Penipuan/Bedrog: suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (goodfaith) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Jika salah satu pihak yang melakukan perjanjian memiliki itikad atau niat buruk, maka pihak tersebut sejak awal sudah memiliki niat untuk melakukan penipuan dalam suatu perjanjian. penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau para pihak sudah barang tentu tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. penipuan harus dapat dibuktikan unsurnya dan bentuknya, jika secara umum sepakat tersebut tidak terpenuhi dengan adanya unsur penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Jika salah satu pihak tidak berkenan dengan perjanjian yang dilakukan dengan unsur penipuan, maka pihak lainnya dapat membatalkan karena diabaikannya syarat subjektif yaitu kesepakatan. Maksudnya pihak yang merasa dirinya dirugikan

⁴¹ Elly Erawati dan Herlien Budion, Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian, PT Gramedia, Jakarta, 2010, h 56.

atas penipuan tersebut dapat melakukan upaya pembatalan, dan tidak batal dengan sendirinya (null and avoid).⁴²

1. Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

Para pihak yang membuat suatu perjanjian harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. setiap orang yang sudah dewasa dan tidak ditaruh dalam pengampuan, sudah memenuhi kriteria cakap. Suatu tindakan agar menimbulkan akibat hukum yang sempurna, maka orang yang bertindak pada saat tindakan dilakukan harus memiliki kematangan berpikir secara normal, artinya mampu menyadari penuh perbuatannya dan akibat dari perbuatan itu. Setiap orang memiliki kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, kecuali oleh Undang-Undang telah ditentukan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menentukan kriteria-kriteria orang tak cakap melakukan perjanjian sebagai berikut:

a. Orang-orang yang belum dewasa

Pasal 330 KUH Perdata pada prinsipnya menentukan bahwa dapat dikatakan dewasa apabila telah genap berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan telah kawin. Namun, pada dasarnya, mereka yang telah dewasa dapat melakukan tindakan hukum secara sah dengan akibat yang sempurna. Tetapi tidak dapat bertindak dengan akibat hukum yang sempurna. Tetapi dalam hal-hal tertentu, seseorang sudah dianggap berwenang untuk melakukan perbuatan tertentu sekalipun ia belum dewasa, misalnya melakukan transaksi sehari-hari dan terhadap hal-hal tertentu yang diatur dengan undang-undang tersendiri.⁴³

⁴² Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Cet V, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014, h. 102.

⁴³ Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Cet II, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disingkat Muir Fuady I), 2001, h. 69.

b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

Pasal 452 KUH Perdata pada initya menentukan konsekuensi daripada orang yang ditaruh dari bawah pengampuan adalah mempunyai kedudukan yang sama dengan seseorang yang belum dewasa. Orang dewasa yang dapat ditaruh di bawah pengampuan jika telah memenuhi kriteria Pasal 433 KUH Perdata yakni dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan dianggap tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian.

c. Wanita Bersuami

Ketentuan mengenai wanita bersuami tidak cakap untuk melakukan perjanjian telah dihapus oleh Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, yang menentukan bahwa kehidupan suami istri adalah cakap hukum. tetapi dalam perbuatan hukum tertentu diperlukan persetujuan suami, misal melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta yang diperoleh dalam perkawinan. Sepanjang tidak dibuat perjanjian pra kawin dan wanita bersuami juga boleh melakukan tindakan hukum untuk memberikan persetujuan terhadap tindakan hukum yang dilakukan suami misalnya memberikan persetujuan kepada suami untuk menjaminkan atau menjual harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan.

2. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dalam syarat sahnya perjanjian memiliki arti bahwa objek perjanjian harus jelas dan ditentukan para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang atau jasa namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu.⁴⁴

Pasal 1332, 1333, dan 1334 KUH Perdata menentukan objek perjanjian diantaranya sebagai berikut:

1. Dapat diperdagangkan;
2. Ditentukan jenisnya (jelas jenisnya)
3. Jumlah barang dapat dihitung atau ditentukan;
4. Barang tersebut akan ada di kemudian hari;
5. Bukan suatu warisan yang belum terbuka.

Apabila jasa yang dijadikan objek perjanjian, maka harus ditentukan secara jelas dan tegas apa bentuk jasa yang dilakukan oleh salah satu pihak.⁴⁵ Jika objek perjanjian merupakan tidak berbuat sesuatu, maka harus dijelaskan dalam perjanjian tersebut hal-hal apa yang tidak dilakukan oleh para pihak.⁴⁶

3. Suatu Sebab Yang Halal.

Suatu sebab yang halal memiliki makna bahwa isi perjanjian, tujuan perjanjian yang hendak dicapai oleh para pihak tidak bertentangan dengan undangundang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

⁴⁴ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, h. 17

⁴⁵ *Ibid*, h. 18

⁴⁶ *Ibid*

Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang

c. Teori Perlindungan Hukum

Kekuasaan penguasa yang diberikan lewat kontrak sosial, dengan sendirinya tidak bersifat mutlak. Namun sebaliknya kekuasaan penguasa tersebut bertujuan untuk melindungi hak-hak dasar tersebut.

Begitu pula halnya dengan hukum, sebagai peraturan yang dibuat Negara, maka hukum bertugas untuk melindungi hak-hak dasar tersebut.⁴⁷ 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.⁴⁸

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas

⁴⁷Bernard L. Tanya dkk, 2010, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta, Penerbit Genta Publishing, h. 72-72.

⁴⁸ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, h. 53.

kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Kepentingan hukum adalah :

mengurusi hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁴⁹

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah :

memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan 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.⁵⁰

Phillipus M. Hadjon menjelaskan 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.⁵¹

Suatu hubungan hukum yang terjadi di masyarakat harus memiliki kekuatan mengikat bagi masyarakat, kekuatan mengikat dalam suatu peristiwa hukum atau hubungan hukum membutuhkan adanya kepastian

⁴⁹ *Ibid.*, h. 54.

⁵⁰ *Ibid.*, h. 55.

⁵¹ Phillipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, h. 29.

hukum. Hens Kelsen sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, menjelaskan bahwa:

Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekan aspek “seharusnya” atau “*das sollen*”, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu dalam bertingkah laku dalam masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁵²

Menurut Utrecht sebagaimana dikutip Dominikus Rato, kepastian hukum mengandung dua makna, pertama adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁵³ Kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum adalah menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan.

Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas hukum tersebut tersimpul dua tugas lain, yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam

⁵² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2008, h. 158.

⁵³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laskbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h. 59.

pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.⁵⁴

Kepastian hukum sangat identik dengan pemahaman positivisme hukum. Positivisme hukum berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang, sedangkan peradilan berarti semata-mata penerapan undang-undang pada peristiwa yang konkrit.⁵⁵ Undang-undang dan hukum diidentikkan,⁵⁶ Hakim positivis dapat dikatakan sebagai corong undang-undang. Artinya, setiap peristiwa hukum yang terjadi di tengah masyarakat haruslah memiliki sarana atau undang-undang yang mengaturnya, sehingga peristiwa tersebut dapat memiliki kekuatan hukum dan memperoleh perlindungan hukum.

Kepastian hukum merupakan suatu asas mutlak ada dalam suatu negara hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, konsep *rechstaat* lahir dari suatu perjuangan menentang absolutisme sehingga sifatnya revolusioner, sebaliknya konsep *rule of law* berkembang secara

⁵⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, h. 35.

⁵⁵ Lilik Rasyidi dan Ira Thania Rasyidi, 2004, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, h. 42-43.

⁵⁶ Pontang Moerad, 2005, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Bandung, Alumnus, h. 120.

evolusioner. Hal ini tampak baik dari isi maupun kriteria *rechstaat* dan *rule of the law* itu sendiri.⁵⁷

2. Kerangka Konsep

Konsepsi berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berpikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan definisi operasional.⁵⁸ Menurut Burhan Ashshofa, “suatu konsep merupakan abstraksi mengenai suatu fenomena yang dirumuskan atas dasar generalisasi dari jumlah karakteristik kejadian, keadaan, kelompok, atau individu tertentu”.⁵⁹

Konsepsi merupakan definisi operasional dari intisari obyek penelitian yang akan dilaksanakan. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian dan penafsiran dari suatu istilah yang dipakai. Selain itu dipergunakan juga untuk memberikan pegangan pada proses penelitian ini. Menghindari terjadinya perbedaan pengertian tentang konsep yang dipakai dalam penelitian ini, perlu dikemukakan mengenai pengertian konsep yang akan digunakan, sebagai berikut:

⁵⁷ Philipus M. Hadjon, 1998, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, h. 72.

⁵⁸ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, h.34.

⁵⁹ Burhan Ashshofa, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, h. 19.

- a. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁶⁰ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja⁶¹
- b. Perusahaan Properti / Developer menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pasal 5 ayat (10).

Developer/pengembang adalah “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

- c. Perumahan dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

F. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan di perpustakaan Universitas Islam Sumatera Utara dan browsing melalui internet terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu, yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang menjadi objek kajian

⁶⁰ Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: 2008) h.180.

⁶¹ Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), h. 74.

dalam penulisan tesis ini. Adapun beberapa penelitian yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian ini adalah:

1. Tesis Nur Saadah., NIM: 22921036, mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2024.

Judul tesis yang menjadi topik/tema dalam penelitian tesis ini adalah mengenai: Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Antara Bank Konvensional Dan Akad Pada Bank Syariah (Studi Bank BNI Dan BSI Cabang Baubau Sulawesi Tenggara).

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah: Peranan Notaris dalam Memastikan Bahwa Perjanjian Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Memenuhi Syarat-syarat yang Diatur dalam Peraturan Perbankan Konvensional Dan Perbankan Syariah? Tanggung Jawab Notaris dalam Memastikan Bahwa Perjanjian Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Tidak Melanggar Hukum dan Undang-Undang Yang Berlaku?

2. Tesis Seno Santoso, SH NIM: B4B006224, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2008

Judul penelitian/tesis: “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi”

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya untuk Rumah Sederhana pada Bank BTN Cabang Bekasi? bagaimana cara penyelesaiannya apabila debitur wanprestasi

Berdasarkan peninjauan yang telah dilakukan, maka sejauh yang diketahui, penelitian tentang: **Wanprestasi Perusahaan Properti Dengan Tidak Menyelesaikan Pembangunan Rumah Sesuai Kesepakatan Setelah Dilaksanakannya Pembayaran Bertahap (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2633 K/Pdt/2021)** belum pernah dilakukan baik dilihat dari judul maupun dari substansi permasalahan Sehingga penelitian ini adalah asli adanya. Artinya, secara akademik penulisan ini dapat dipertanggungjawabkan kemurniannya

G. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat “deskriptif, yaitu menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti”.⁶² Deskriptif analitis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi.

⁶² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003, h. 36

2. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif. "Pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada ilmu hukum dengan menitik beratkan pada data sekunder, yang berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tertier".⁶³

3. Objek Penelitian

Adapun objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2633 K/Pdt/2021.

4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan melaksanakan penelitian kepustakaan (*library reseacrh*), yaitu dengan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan dan pembahasan dalam penelitian ini.

⁶³ Ibid, h. 37

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas : Penelitian Kepustakaan (*library research*), dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian pokok masalah dalam tesis ini.

5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

a. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka. yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian.⁶⁴

b. Sumber Data

Sumber data penelitian ini adalah sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini bersumber dari :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan mengenai kredit perumahan.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer berupa buku-buku yang berhubungan dengan objek yang diteliti

⁶⁴ Noeng Muhadjir, Metodologi Penelitian Kualitatif , (Yogyakarta : Rakesarasin, 1996), h. 2.

3) Bahan hukum tertier yakni yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum.

c. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas : penelitian kepustakaan (*library research*); Dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa putusan dari pengadilan, buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian permasalahan dalam tesis ini.

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Pelaksanaan analisis data dalam penelitian ini, terdapat 3 (tiga) aspek kegiatan yang penting untuk dilakukan, yaitu: menulis catatan, mengidentifikasi konsep-konsep dan mengembangkan batasan konsep dan teori. Proses analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi beberapa tahapan, yaitu:

a. Analisis data

Analisis data dilakukan semenjak data diperoleh secara studi pustaka. Dari analisa data diperoleh tema dan rumusan hipotesa. Untuk menuju pada tema dan mendapatkan rumusan hipotesa, tentu saja harus berpatokan pada tujuan penelitian dan rumusan masalahnya.

b. Reduksi data

Reduksi data merupakan kegiatan proses pengurangan data dan juga penambahan data. Dalam mereduksi data dapat terjadi pengurangan data dan juga penambahan data yang dianggap relevan dengan permasalahan yang diteliti sehingga dihasilkan data yang sempurna.

c. Penyajian data

Setelah proses reduksi data, maka tahapan selanjutnya adalah penyajian data. Penyajian data merupakan proses pengumpulan informasi yang disusun berdasar kategori atau pengelompokan-pengelompokan yang diperlukan.

d. Interpretasi data

Setelah melalui tahapan penyajian data, maka tahap selanjutnya adalah proses pemahaman makna dari serangkaian data yang telah tersaji, dalam wujud yang tidak sekedar melihat apa yang tersurat, namun lebih pada memahami atau menafsirkan mengenai apa yang tersirat di dalam data yang telah disajikan.

e. Penarikan kesimpulan/verifikasi.

Tahapan terakhir dari analisis data adalah penarikan kesimpulan/verifikasi, tahap ini merupakan proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat yang singkat-padat dan mudah difahami, serta dilakukan dengan cara berulang kali melakukan peninjauan mengenai kebenaran dari penyimpulan itu, khususnya berkaitan dengan relevansi dan konsistensinya terhadap judul, tujuan dan perumusan masalah yang ada.

BAB II

PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN PEMBAYARAN SECARA BERTAHAP SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU

A. Hak Milik Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu aset negara yang sangat mendasar, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.

Hak Milik mempunyai fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum penjelasan fungsi sosial tercermin di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya ditulis UUD NRI Tahun 1945) memberikan kekuasaan kepada Negara untuk menguasai tanah. secara eksplisit menjelaskan hak milik atas tanah ada pada seluruh rakyat Indonesia dan negara hanya diberikan suatu kewenangan untuk menguasai yang berarti hanya sebatas berkuasa atas suatu memegang kekuasaan sedangkan kepemilikan ada pada seluruh rakyat Indonesia.

Dalam mengatur kepemilikan hak atas tanah, maka pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) dengan sendirinya terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang

sederhana, mudah, moderen serta memihak pada rakyat Indonesia dan hakekat dari UUPA meletakkan dasar-dasar bagi hukum agraria nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan Negara.⁶⁵

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. 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 penguasaan atas tanah. Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan peraspek public. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.⁶⁶

Hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 dan pasal 53 UUPA diuraikan menjadi tiga (3) bagian, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
3. Hak atas tanah bersifat sementara.

⁶⁵ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Cet.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992. h. 9-10

⁶⁶ Suhendra, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011. h. 34

Boedi Harsono,⁶⁷ menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut 'Hak'. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah "*property right*". Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya.

Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. UUD NRI Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Ketentuan dalam pasal 20 ayat (1) menegaskan bahwa: "Hak milik

⁶⁷ Boedi Harsono, *Loc.Cit.* h. 24

adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Pada ayat (1) tersebut dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disingkat KUH-Perdata). Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sosial dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 UUPA ini berfungsi sosial. Oleh karena itu tidaklah dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.⁶⁸ Selanjutnya pada Ayat (2) menegaskan bahwa : “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Ayat tersebut bertujuan untuk menjelaskan sifat “*zakelijk*” dari hak milik. *Zakelijk* adalah hak atas benda yang berlaku terhadap tiap orang, jadi merupakan hak mutlak atau absolut. Karena tak bersifat pribadi

⁶⁸ Sudargo Gautama, *Loc. Cit*, h. 124.

(persoonlijk) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Hak milik ini boleh dipandang seolah-olah bekerja terhadap semua orang. Karena bersifat kebendaan, maka hak milik ini perlu didaftarkan. Satu dan lain supaya dapat bekerja terhadap pihak lain.

Menurut Ali Achmad Chomzah,⁶⁹ bahwa sifat-sifat hak milik itu adalah sebagai berikut:

1. Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
2. Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
3. Terpenuhi, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya

⁶⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002 h. 5.

B. Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Secara Umum

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian- perikatan yang termuat dalam Buku III KUH-Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUH-Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan

lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁷⁰

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu:

1. perjanjian jual belinya dan
2. penyerahan haknya.

Keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Setelah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September Tahun 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia.

Boedi Harsono dalam Mudjiono, juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah yang diatur dalam KUH- Perdat yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat

⁷⁰ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004. h. 86

yang tidak tertulis.⁷¹

Tujuan pokok diundangkannya UUPA sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum UUPA :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, keadaan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat petani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan demikian menurut Hukum Adat yang merupakan dasar dari Hukum Tanah Nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam UUPA, peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Sejak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan Kepala Desa.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah

⁷¹ Mudjiono, *Politik Dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1997, h. 22

hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁷²

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti 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. Sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga tanah dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.⁷³

3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah antara lain yaitu :⁷⁴

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah

⁷² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Jakarta : Sinar Grafika, 2010. h.149

⁷³ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983. h. 211

⁷⁴ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>. Diakses 02 Februari 2025

tersebut, antara lain sebagai berikut :

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.

Dalam hal 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 subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek 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 oleh Peraturan Perundang-Undangan. 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 diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah : 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.

4. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan di kemudian 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, yaitu: Calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari 2 (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 jual 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.

Selanjutnya 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 milik anak di bawah umur atau milik seseorang yang berada di bawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi

ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di 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.⁷⁵

Dalam melakukan jual beli tanah tentu diperlukan persiapan-persiapan, antara lain :

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 sertipikat dan pejabat yang berwenang.

Menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
2. 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).

⁷⁵ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Rajawali Pers, 1987. h. 4

3. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
4. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri 2 (Dua) orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota Pemerintah Desa. Tetapi apabila 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.
5. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
6. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat akta jual beli tanah tersebut.
7. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

C. Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

Seseorang yang memiliki tanah, karena kebutuhan tertentu,

terkadang tanah yang tersebut dipindahkan kepada orang lain. Pemindahan hak atas tanah dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar dan lelang. perbuatan hukum tersebut yang sering dilakukan adalah jual beli tanah.

Perbuatan hukum Jual beli tanah sering dilakukan oleh warga masyarakat baik di kota maupun di desa. Pengertian jual beli khususnya untuk tanah hak milik dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu menurut KUHPerdara dan menurut hukum adat sebagaimana yang diatur dalam UUPA.

Sebelum penulis menguraikan prosedur peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli berdasarkan KUHPerdara maupun UUPA dan Peraturan Pemerintah, maka penulis akan mengawalinya dengan menguraikan prosedur jual beli menurut hukum adat.

1. Jual Beli Menurut Hukum Adat.

Menurut Hukum Adat yang dimaksud dengan transaksi jual beli hak atas tanah adalah adanya atau diperlukannya persetujuan yang berada diantara kedua belah pihak. Akan tetapi yang lebih dipentingkan lagi ialah diperlukannya atau adanya penyerahan hak atas tanah yang menjadi obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli. Pada saat itu pulalah, pembeli menyerahkan pembayaran harga kepada penjual. Jadi pengertian tersebut berarti konkrit atau nyata, yang mana sebelum adanya penyerahan hak atas tanah atau pembayaran harga maka, transaksi jual beli hak atas tanah dianggap belum pernah terjadi atau

belum sah.

Transaksi jual beli hak atas tanah itu pertama-tama diperlukan, adanya kata sepakat, yang mana harga dari hak atas tanah yang dijual itu belum dibayar tetapi sudah ada kata sepakat maka, transaksi jual beli hak atas tanah itu dianggap telah sah. Hal tersebut di atas juga senada dengan pendapat Bakhtiar Effendi,⁷⁶ dalam bukunya “kumpulan tulisan tentang hukum tanah” mengatakan bahwa: ”didalam hukum adat ada sistem yang dipakai yang berkenaan dengan jual beli tanah, umumnya dikenal dengan sistem yang Kongkrit, Kontan dan Terang, dimana perpindahan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada pembeli”

Menurut Effendi Perangin,⁷⁷ yang menyatakan bahwa: “transaksi Jual Beli hak atas tanah itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka sudah mencapai kata sepakat mengenai hak atas tanah yang diperjualbelikan itu serta mengenai harganya, biarpun hak atas tanah itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”

Dengan demikian transaksi jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Perdata pada hakikatnya adalah berbeda, karena menurut hukum adat terjadi transaksi jual beli hak atas tanah adalah berupa penyerahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran atas sejumlah harga. Sedangkan menurut hukum perdata barat, terjadinya

⁷⁶ Bakhtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni bandung, 1982. h. 22

⁷⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Jilid I tentang transaksi jual beli hak atas tanah*, Rajawali press, cetakan IV, Jakarta, 1987. h. 114

transaksi jual beli hak atas tanah adalah saat mereka mencapai kata sepakat, walaupun tanpa disertai dengan penyerahan hak atas tanah dan pembayaran atas sejumlah harga. Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu:⁷⁸

1. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah di atas tanah itu, membuka tanah pertanian, mengubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
2. Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan.

Adapun pengertian peralihan hak atas tanah menurut K. Wanjik Saleh, bahwa: "Jual Beli dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selamanya dan pada saat yang bersamaan pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual"⁷⁹

Selanjutnya Van Dijk, 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 milik penuh atas tanah tersebut" pembayaran secara tunai dan kontan ini dilakukan dihadapan kepala desa

⁷⁸ Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1996. h. 84.

⁷⁹ K.Wanjik Saleh Dalam Bakhtia Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni Bandung, 1982. h. 30

sebagai saksi atas sahnya jual beli tersebut.⁸⁰

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa jual beli menurut hukum adat adalah bukan hanya persetujuan belaka antara kedua belah pihak melainkan merupakan suatu penyerahan hak atas barang atau benda dengan syarat membayar harga. Ini berarti bahwa jual beli ini bukanlah hanya persetujuan belaka yang berada antara kedua belah pihak, melainkan suatu penyerahan barang atau benda oleh sipenjual kepada sipembeli dengan maksud memindahkan hak dengan barangnya dengan syarat telah membayar harga tertentu oleh pembeli kepada penjual. Pada waktu diadakan persetujuan diantara kedua belah pihak dalam hukum adat biasanya lazim diberikan panjar oleh pembeli kepada penjual dan ini dimaksudkan supaya ada kekuatan mengikat antara kedua belah pihak.

Ketentuan tentang jual beli tanah menurut hukum adat telah diatur di dalam UUPA dalam Pasal 5 dinyatakan bahwa:

“hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

Ketentuan Pasal 5 di atas dapat diketahui, bahwa sistem yang dipakai pada hukum agraria kita adalah “Sistem Hukum Agraria Adat”, namun, yang akan dipakai adalah hukum adat yang telah disempurnakan.

⁸⁰ Van Dijk, Diterjemahkan A. Soehardi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1979. h. 66.

Dalam penggunaannya sebagai pelengkap hukum tertulis, norma hukum adat menurut Pasal 5 UUPA, juga akan mengalami pemurnian atau saneering dari unsur-unsurnya yang tidak asli. Sehingga pembentukan hukum tanah Nasional yang digunakan sebagai bahan utama adalah konsepsi dan asas-asas hukum adat. Berdasarkan ketentuan yang ada tersebut, apabila dibandingkan antara transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat ternyata pada dasarnya tidak berbeda dengan ketentuan UUPA, karena transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum agraria nasional merupakan perbuatan hukum yang bersifat kontan. Transaksi jual beli hak atas tanah menurut UUPA sama dengan aturan transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat, hanya saja perbedaannya terletak pada tata cara pelaksanaannya. Namun setelah UUPA yang bersifat unifikasi itu diberlakukan, maka dualisme dalam pengertian jual beli tersebut di atas diakhiri, karena salah satu tujuan dari UUPA adalah meletakkan dasar unifikasi hukum dan menghapus dualisme tersebut. Demikian pula dengan hak atas tanah yang sebelumnya seperti tanah barat dan ada tanah adat, maka setelah diberlakukannya UUPA hanya mengenal satu macam hak atas tanah yaitu yang diatur dalam UUPA seperti, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan lain-lain.

2. Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdata

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terdapat sifat dualisme dalam hukum tanah yaitu berlakunya ketentuan hukum adat

dan hukum barat terhadap tanah, sehingga pada waktu itu juga terdapat aturan jual beli menurut hukum adat sebagaimana yang telah dikemukakan di atas. Didalam KUHPerdata dijelaskan tentang dasar hukum jual beli yang diatur dalam beberapa pasal antara lain menegaskan sebagai berikut :

- a. Pasal 1457: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.
- b. Pasal 1458: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedualah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.
- c. Pasal 1459: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”. Dari pengertian tersebut di atas, maka untuk terjadinya transaksi, setelah adanya penyesuaian kehendak atau tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga adalah merupakan unsur pokok dalam transaksi jual beli”.

Menurut KUH-Perdata, khususnya ketentuan dalam Pasal 1320 sudah merupakan suatu pandangan yang kelihatannya tidak mungkin salah yaitu yang menginsyaratkan bahwa, suatu keabsahan dari suatu perbuatan hukum harus memenuhi:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat diri

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Sebab yang tidak terlarang

Demikian pula apa yang diatur oleh Pasal 1338 KUH-Perdata bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian jika suatu persetujuan jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak baik yang dilakukan di bawah tangan maupun dengan akta notaris adalah sah dan selama tidak ada gugatan dari pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum tersebut maka pelaksanaannya adalah sah dan tidak dapat di ganggu gugat. Kemudian dalam Pasal 1458 KUH-Perdata dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika orang-orang tersebut mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, akan tetapi disini hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahan belum dilakukan.

Perjanjian jual beli dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu sama lain sehingga walaupun perjanjian jual belinya sudah selesai, biasanya dengan akta notaris, tetapi kalau penyerahan haknya belum dilakukan, maka status tanah masih menjadi milik penjual karena disini akta notaris hanya bersifat *obligatoir*.

3. Jual Beli Tanah UUPA

Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki adanya unifikasi hukum dalam jual beli, namun tanpa menggunakan kedua sistem tersebut secara bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebut secara jelas aturan yang mana dipakai dalam jual beli tersebut.

Dalam UUPA Pengaturan tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli UUPA diatur Pasal 21 ayat (1) 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”

Boedi Harsono, dalam bukunya UUPA, Sejarah, Isi dan Pelaksanaannya menyatakan bahwa: meskipun hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, jual beli tanah juga harus pula dimaknai sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu menyerahkan harganya kepada penjual.⁸¹

Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk hukum agraria atau hukum tanah. Ini berarti bahwa berdasarkan Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas-asas dalam hukum adat.

Sudargo Gautama, menyatakan bahwa: hukum adat yang berlaku bukanlah hukum adat yang murni. Hukum adat ini perlu disesuaikan dengan asas- asas dalam UUPA. Hukum adat ini tidak boleh bertentangan

⁸¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya jilid 1 Hukum tanah nasional*, djambatan, Jakarta,1999. h. 32

dengan.⁸²

- a) Kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b) Sosialisme Indonesia.
- c) Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA.
- d) Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- e) Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Dalam konsiderans UUPA dinyatakan bahwa perlu adanya Hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat. Mengacu pada pernyataan tersebut, ada yang menafsirkan bahwa dengan pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penuangan norma-norma hukum adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Selanjutnya ditulis PP No. 24 Tahun 1997) bahwa, setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT kecuali pemindahan hak melalui lelang. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum, sehingga dengan akta dari PPAT pembeli telah memiliki alat bukti sebagai pemegang hak yang baru.

Dalam jual beli tanah, secara hukum objeknya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Yang harus diperhatikan dalam jual beli tanah

⁸² Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni Bandung, 1981. h. 16

adalah subjeknya yaitu penjual dan pembeli. Penjual yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah dari hak atas tanah itu. Kalau pemilik sebidang tanah itu hanya satu orang maka ia berhak untuk menjualnya sendiri. Tetapi apabila pemiliknya lebih dari satu orang maka harus dilakukan secara bersama-sama. Akibat dari jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak maka jual belinya batal demi hukum⁸³.

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. Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi⁸⁴.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 1997 ditegaskan 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”.

Jual beli tanah sah menurut hukum dan selesai dengan dibuatnya akta oleh PPAT dan akta tersebut merupakan pembuktian bahwa telah

⁸³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Satu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1987. h. 18

⁸⁴ Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003. h. 41

terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran pemindahan hak di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya transaksi jual beli tetapi adalah guna memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (Dua) orang saksi yang memenuhi syarat.

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan jual beli. Selama akta jual beli itu belum didaftarkan ke kantor Pertanahan, maka pembuktian itu terbatas pada para pihak yang melakukan transaksi, jadi tidak berlaku terhadap pihak ketiga.

4. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997

Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dijelaskan diatas dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun

1997 Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam UUPA, khususnya pasal 19. Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.⁸⁵

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 39 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: PPAT menolak membuat akta jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - 3) salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - 4) salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - 5) obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam

⁸⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet.1, Yogyakarta : Buku Pintar 2016, h. 203

- sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
6) tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah bahwa, pendaftaran tanah bisa dilakukan secara elektronik. Hal itu dilakukan dengan harapan dapat mempermudah masyarakat. Penerapan peraturan ini dilakukan dengan harapan dapat mempermudah masyarakat. Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik ini akan dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian