

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
TANAH DAN BANGUNAN DENGAN BUKTI
KUITANSI BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH (PP) NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**Disusun Oleh :
Gema Jamaludin
41151010180193**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada program studi hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2022**

***LEGAL PROTECTION FOR LAND AND BUILDING BUYERS
WITH PROOF OF RECEIPTS BASED ON GOVERNMENT
REGULATION NO. 24/1997 ON LAND REGISTRATION***

***Arranged by :
Gema Jamaludin
41151010180193***

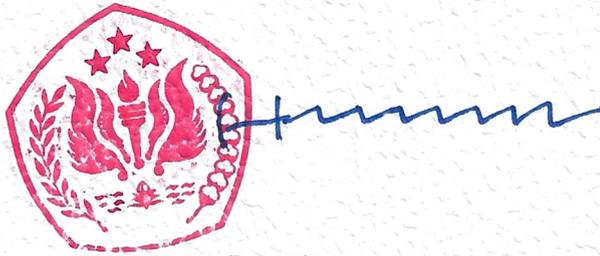
SKRIPSI

***To Fulfill One of the Examination Requirements to Get
a Law Degree in the Law Study Program***



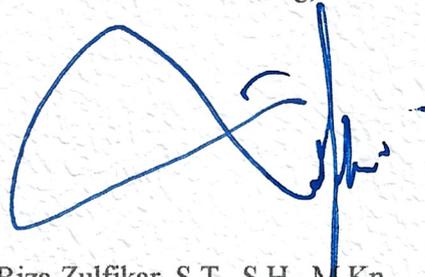
***FACULTY OF LAW
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2022***

Dekan,



Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop on the left side that crosses itself, followed by a vertical line and some smaller, less distinct strokes on the right.

Riza Zulfikar, S.T., S.H., M.Kn.

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Gema Jamaludin
NPM : 41151010180193
Bentuk Penulisan : Skripsi
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMBELI TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN BUKTI KUITANSI BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH (PP) NOMOR 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi Pernyataan



Gema Jamaludin
41151010180193

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi karena adanya permasalahan di masyarakat yang sulit dipecahkan. Disatu sisi faktor ekonomi dan ketidak tahuan masyarakat sehingga melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Di sisi lain ada kebutuhan yang tinggi dari masyarakat akan tempat tinggal. Cara transaksi jual beli yang tidak sesuai ketentuan dapat menimbulkan tidak adanya perlindungan hukum untuk Pembeli tanah dan bangunan, seperti yang telah diatur dalam peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut mendorong penulis untuk menganalisis lebih jauh mengenai perlindungan hukum terhadap Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya. Untuk mengetahui penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya.

Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, Metode pendekatan yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang dilaksanakan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan (data sekunder) dengan melalui pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yaitu pendekatan yang memakai peraturan perundang-undangan yang berguna sebagai media penelitian. Dan pula menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang memerlukan konsep-konsep hukum sebagai suatu titik tolak untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan hukum yang terjadi.

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi tidak terlindungi oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahkan PP No. 24 Tahun 1997 dapat menggugurkan atau dianggap tidak sah jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara dibawah tangan. Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah transaksi peralihan tanah dan bangunan wajib dilakukan dan dibuatkan akta di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Agar Pembeli yang terlanjur melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang menggunakan bukti kuitansi dan Penjual tidak diketahui keberadaannya mendapatkan perlindungan hukum dapat melakukan gugatan ke pengadilan negeri setempat, dengan putusan ini Pembeli dapat mengalihkan hak atas tanah kepada dirinya.

ABSTRACT

This research is motivated by the existence of problems in society that are difficult to solve. On the one hand, economic factors and public ignorance have resulted in buying and selling land and buildings that are not by applicable regulations. There is a high demand from the community for housing. The way of buying and selling transactions that are not in accordance with the provisions can result in the absence of legal protection for buyers of land and buildings as has been regulated in government regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. Therefore, the writer needs to analyze further the legal guardian for land and building buyers with proof of receipt. This research aims to find and explore the legal protection for land and building buyers with proof of permits whose whereabouts are unknown—finding out what settlements can make by the Buyer of land and buildings with evidence of receipts whose whereabouts are unknown.

The method used is normative juridical. The normative juridical approach method is a legal research method carried out by researching library materials (secondary data) through a statutory approach, namely, an approach that uses statutory regulations that are useful as a medium. The study also uses a conceptual approach, namely an approach that requires legal concepts as a starting point for researching legal problems that occur.

The results of the study can be concluded that buyers of land and buildings with proof of receipt are not protected by Government Regulation no. 24 of 1997 concerning land registration, even PP no. 24 of 1997 can abort or be considered invalid for buying and selling land and buildings carried out under the hands. According to Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, land and building transfer transactions must be carried out, and a deed is done by the Land Deed Making Officer (PPAT). Therefore, the Buyer who has already made a sale and purchase transaction of land and buildings using proof of receipt and the Seller's whereabouts are not known to get legal protection can file a lawsuit to the local district court. With this decision, the Buyer can transfer the land rights to himself.

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang paling indah selain puji dan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN BUKTI KUITANSI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH (PP) NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”, yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini.

Ucapan terima kasih ini penulis sampaikan kepada orang yang penulis hormati yaitu Bapak Riza Zulfikar, S.T., S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktunya dengan memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat bermanfaat untuk

penyelesaian skripsi ini. Dalam kesempatan baik ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. R. A. R. Harry Anwar, S.H., M.H., Brigjen Pol (Purn) selaku Rektor Universitas Langlangbuana Bandung.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
5. Bapak Dr. Dani Durahman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana Bandung dan Dosen Penguji.
8. Ibu Diliya Mariam Rinjani, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
9. Ibu Dr. Hj. Yeti Kurniati, SH., MH selaku Dosen Penguji.
10. Untuk seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung yang telah memberikan ilmu dan arahan untuk menyelesaikan skripsi dengan baik.

11. Untuk seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung yang telah banyak membantu di bidang akademik dan kemahasiswaan.
12. Kekasih tersayang yang selalu memotivasi, menemani dan memberi semangat dalam menyusun skripsi ini yaitu Nessyani Risty Veolin.
13. Sahabat-Sahabat saya Naufal Septiadi, Nur Aisyah Sulastiwi, Hilda Nurindah Sari dan Syahara Julianti, yang selalu ada disisi saya. Saya bahkan tidak bisa menjelaskan betapa bersyukurya saya memiliki keluarga seperti mereka dalam hidup saya. Rekan-rekan pejuang skripsi Hanifah Rahmidiany Mukhtar, Rima Melati dan Yusuf Thayeb. Kemudian untuk rekan-rekan mantan ketua seperjuangan, yaitu Tiara Lestari Daniati, Cep Tedi Setiadi, dan Ikrima Qolbiyah, yang bersama berjuang mencapai tujuan bersama. Keluargan Dewan Perwakilan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Tahun 2020/2021, yaitu Naufal Septiadi, Nur Aisyah Sulastiwi, Angelina Septiani, M. Rizki Prawira, Perabu Lingga Aulia, Helmalia Fabela, Hilda Nurindah Sari, Arinda MPY, Syifa Nur Fatia, yang pernah berjuang bersama dalam mengemban tugas. Teman-temanku seperjuangan Angkatan 2018 terkhusus kelas A4 di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung, yang sama sama berjuang dan saling menyemangati. Terakhir sahabat-sahabat saya Azim Siradj, Shifa Putri Insani, Ikrima Nur Ariani dan Nisrina Kamilia terimakasih atas do'a dan dukungannya.

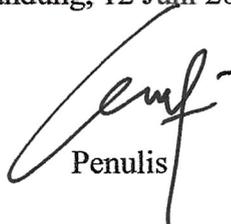
14. Bapak Mochamad Sairi SH., M.Kn, Ibu Dian Sunaryani, serta Seluruh Staff Kantor Notaris Mochamad Sairi SH., M.Kn. yang begitu baik, terimakasih sudah memberi kesempatan untuk saya menyelesaikan perkuliahan ditengah padatnya saya bekerja.

Terakhir penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang yang penulis hormati dan cintai yang membantu secara langsung maupun tidak langsung selama pembuatan skripsi ini. Terutama kepada keluargaku yang tercinta, Ibuku Ibu Sri Mulyati dan Ayahku Bapak Romli Asani, yang selalu mendo'akan serta memberikan semangat yang luar biasa dan memberikan dukungan moril maupun materil. Untuk Adik ku Muhammad Ibrahim Idzharudin Araya, Nenekku Euis Yuyu dan E. Fatimah (Almarhum) yang selalu memberikan do'a dan semangat.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari sempurna, semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis berharap atas saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga tujuan dari pembuatan skripsi ini dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan.

Bandung, 12 Juni 2022


Penulis

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| SAMPUL | |
| PERNYATAAN KEASLIAN | i |
| ABSTRAK | ii |
| ABSTRACT | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| DAFTAR SINGKATAN | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Identifikasi Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| D. Kegunaan Penelitian..... | 8 |
| E. Kerangka Pemikiran..... | 9 |
| F. Metode Penelitian..... | 14 |
| BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN, PERIKATAN, JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN, PENDAFTARAN TANAH DAN ALAT BUKTI | |
| A. Perlindungan Hukum | 19 |
| 1. Pengertian Perlindungan Hukum..... | 19 |

| | |
|---|----|
| 2. Bentuk dan Sarana Perlindungan Hukum..... | 20 |
| B. Perjanjian..... | 22 |
| 1. Pengertian Perjanjian | 22 |
| 2. Syarat Sahnya Perjanjian | 24 |
| 3. Perjanjian Jual Beli | 24 |
| C. Perikatan..... | 26 |
| 1. Pengertian Perikatan | 26 |
| 2. Sumber Perikatan..... | 27 |
| 3. Asas-asas Perikatan | 28 |
| D. Jual Beli Tanah Dan Bangunan..... | 31 |
| 1. Pengertian Jual Beli Tanah dan Bangunan | 31 |
| 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli..... | 32 |
| 3. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah dan Bangunan | 34 |
| E. Pendaftaran Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997 | 35 |
| 1. Peralihan Hak Atas Tanah | 35 |
| 2. Prosedur Jual Beli Tanah | 36 |
| F. Alat Bukti Menurut KUHPerdara dan Putusan Verstek..... | 37 |
| 1. Alat Bukti..... | 37 |
| 2. Akta Otentik..... | 40 |
| 3. Akta Dibawah Tangan | 41 |
| 4. Bea Materai..... | 42 |
| 5. Putusan Verstek | 42 |

**BAB III KASUS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN
MENGUNAKAN BUKTI KUITANSI DI INDONESIA**

| | |
|--|----|
| A. Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Bukti Kuitansi di Bekasi, Jawa Barat, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/PDT/2020/PT.BDG | 45 |
| 1. Kasus Posisi | 45 |
| 2. Putusan Hakim | 49 |
| B. Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Bukti Kuitansi di Bekasi, Jawa Barat, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/PDT/2020/PT.BDG | 50 |
| 1. Kasus Posisi | 50 |
| 2. Putusan Hakim | 52 |

**BAB IV ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMBELI TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN BUKTI KUITANSI BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH (PP) NOMOR 24 TAHUN
1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

| | |
|---|----|
| A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah dan Bangunan Dengan Menggunakan Bukti Kuitansi..... | 58 |
| B. Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Tanah Dan Bangunan Dengan Bukti Kuitansi Yang Penjual Tidak Diketahui Keberadaanya Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah | 65 |

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 71 |
| B. Saran..... | 72 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Riwayat Hidup**
- Lampiran 2. Matrik Perbaikan Naskah Sidang Usulan Penelitian**
- Lampiran 3. Matrik Perbaikan Naskah Sidang Tugas Akhir**
- Lampiran 4. Putusan-Putusan Pengadilan**

DAFTAR SINGKATAN

| | |
|------------|---|
| KUHPerdata | : Kitab Undang-undang Hukum Perdata |
| UUPA | : Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria |
| PP | : Peraturan Pemerintah |
| UU | : Undang-Undang |
| HIR | : <i>Herzien Inlandsch Reglement</i> |
| RBG | : <i>Rechtreglement Voor De Buitengewesten</i> |
| PN | : Pengadilan Negeri |
| PT | : Pengadilan Tinggi |
| MA | : Mahkamah Agung |
| BPN | : Badan Pertanahan Nasional |
| ATR | : Agraria dan Tata Ruang |
| PPAT | : Pejabat Pembuat Akta Tanah |
| PPJB | : Perjanjian Pengikatan Jual Beli |
| PJB | : Pengikatan Jual Beli |
| AJB | : Akta Jual Beli |
| PBB | : Pajak Bumi dan Bangunan |
| NOP | : Nomor Objek Pajak |
| NIK | : Nomor Induk Kependudukan |
| SHM | : Sertifikat Hak Milik |
| SHGB | : Sertifikat Hak Guna Bangunan |
| NO. | : Nomor |

| | |
|----------------|------------------|
| KEC. | : Kecamatan |
| KEL. | : Kelurahan |
| RW | : Rukun Warga |
| RT | : Rukun Tetangga |
| Jl. | : Jalan |
| M ² | : Meter Persegi |
| AN. | : Atas Nama |
| Rp. | : Rupiah |
| hlm | : Halaman |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring dengan penambahan jumlah penduduk Indonesia yang setiap tahun menunjukkan angka kelahiran yang terus meningkat, maka semakin kompleks pula hubungan yang terjalin antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Macam-macam kebutuhan manusia tersebut terus berkembang dari waktu ke waktu serta banyak mengalami perubahan yang cukup pesat, sehingga membutuhkan fasilitas untuk mempertahankan kehidupannya, seperti tanah dan rumah yang merupakan salah satu tempat berlindung bagi manusia tersebut.

Hal lain yang menyebabkan semakin penting kepemilikan tanah beserta bangunannya yaitu karena semakin bertambahnya tahun dan semakin majunya perkembangan zaman, jumlah penduduk Indonesia, khususnya Provinsi Jawa Barat mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Dengan semakin banyaknya penduduk, maka proses jual beli tanah dan bangunan juga semakin tinggi. Hal ini mengakibatkan seringnya terjadi perebutan hak-hak atas tanah tersebut.

Perihal ini Marihot Pahala Siahaan, dalam bukunya “Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”, menjelaskan:

“Karena perebutan hak-hak atas tanah beserta bangunannya tersebut sering menimbulkan perselisihan berkenaan dengan hubungan antara orang dengan tanah, misalnya tentang keabsahan dari hak milik tanah

yang dimiliki seseorang. Hal ini merupakan hubungan keperdataan maka penyelesaiannya tidak terlepas dari hukum perdata”.¹

Hukum perdata (*bürgerlijkrecht*) adalah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain, yang menitik beratkan kepada kepentingan perseorangan.² Perselisihan perdata tentang kepemilikan tanah beserta bangunannya saat ini sering terjadi, terutama mengenai jual beli tanah dan bangunan yang hanya menggunakan kuitansi sebagai kepastian hukum jual beli tersebut.

Sebagaimana diketahui berlangsungnya jual beli pada umumnya yang perlu diperhatikan harus ada kehendak dari kedua belah pihak dan sepakat mengenai harga dan ada barangnya atau dilakukan secara tunai dan terang. Hal ini didukung oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengenai syarat sahnya perjanjian yang pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. H. Riduan Syahrani, dalam bukunya “Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata”, menjelaskan:

“Adanya sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga dikehendaki oleh pihak lain”.³

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa:

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 1.

² Mertokusumo dan Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 214.

³ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 205.

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran. Sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.⁴

Tanah sebagaimana sudah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, di samping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi. Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), maka dinyatakan bahwa :

“Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas”.⁵

Pengertian rumah sebagaimana dalam Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menjelaskan bahwa:

“Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.

⁴ *Ibid.* hlm. 206.

⁵ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djembatan, Jakarta, 2003, hlm. 520.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain pangan dan sandang. Sebagian orang menganggap mempunyai rumah adalah suatu kemewahan yang akan sulit untuk dijangkau, namun sebagian orang menganggap bahwa rumah merupakan kebutuhan utama yang harus dimiliki terlebih dahulu dalam membangun suatu keluarga, tidak peduli sederhana atau mewahkah rumah yang akan dihuni. Rumah merupakan obyek yang sering diperjanjikan dalam masyarakat dan telah diatur dalam lingkup hukum perjanjian.

Pengertian perjanjian ada dalam Pasal 1313 KUHPerdota dan sumber perikatan ada dalam Pasal 1233 KUHPerdota. Perbedaan antara perjanjian dan perikatan yaitu perjanjian adalah peristiwa hukum dan perikatan adalah hubungan hukum. Hukum perjanjian dianggap paling penting, karena hukum perjanjian paling diperlukan dalam lalu lintas hukum sehari-hari dan dalam suasana mengkodifikasi hukum nasional sekarang ini, tidak akan mengalami banyak perubahan, di dalam hukum perjanjian terdapat macam-macam perjanjian yang salah satunya adalah perjanjian jual beli.⁶

Transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli kadang kala mengalami hambatan di dalam realisasi transaksinya. Penjual dan Pembeli sudah sepakat dan setuju untuk melakukan penjualan dan pembelian, namun ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi syarat-syarat penjualan tersebut.

⁶ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 4.

Pada perkembangan zaman sekarang terjadi degradasi pemahaman hukum yang mengatur tentang jual beli, terutama mengenai jual beli tanah beserta bangunannya seringkali terjadi transaksi jual beli tanpa disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengikatan Jual Beli (PJB) ataupun membuat Akta Jual Beli (AJB) untuk mendapatkan kepastian hukum. Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah beserta bangunannya yang hanya dibuktikan dengan selembar “kuitansi saja sebagai surat tanda bukti atas penerimaan sejumlah uang”.⁷ Tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Sehubungan dengan pernyataan di atas menjadi dapat dipermasalahkan, bagaimanakah pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan bangunan dengan menggunakan bukti kuitansi yang penjual tidak diketahui keberadaannya. Hal tersebutlah yang menimbulkan problematika di masyarakat, banyak terjadi permasalahan dalam transaksi jual beli yang hanya menggunakan kuitansi saja sebagaimana contoh kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara Nomor 93/Pdt.G/2019/PN.Bdg dan

⁷ M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 437.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/PDT/2020/PT.BDG. Hal inilah yang sekaligus ditetapkan menjadi permasalahan penelitian yang pertama

Kuitansi adalah alat bukti dibawah tangan dan bisa mempunyai kekuatan hukum tetap bila tanda tangan yang tertera pada kuitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya.⁸ Masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli rumah dan bangunan yang hanya menggunakan bukti kuitansi, sehingga timbul permasalahan kedua, yaitu bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Pembeli tanah dan bangunan dengan menggunakan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya dihubungkan dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Hal inilah yang kemudian ditetapkan menjadi permasalahan penelitian yang kedua.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai jual beli tanah dan bangunan menggunakan bukti kuitansi. Dua diantaranya berjudul :

1. Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 673 PK/Pdt/2012) Ditulis oleh Mia Henika Putri, pada tahun 2018.⁹
2. Kekuatan Pembuktian Jual Beli Tanah Atas Dasar Kwitansi Dan Sertifikat (studi kasus antara Nyonya Yulita dengan Christian), Ditulis oleh Petrus Susanto, pada tahun 2009.¹⁰

⁸ Kurnia Ghazali, *Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, 2013, hlm. 59.

⁹ <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/43095/1/MIA%20HENIKA%20PUTRI-FSH.pdf>, diakses pada 20 Maret 2022, Pukul 14.00 WIB

Penulis bermaksud untuk mengkaji mengenai jual beli tanah dan bangunan menggunakan bukti kuitansi, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan bangunan menggunakan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti perlindungan hukum untuk Pembeli tanah dan bangunan menggunakan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya serta penyelesaiannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara Nomor 93/Pdt.G/2019/PN.Bdg dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/PDT/2020/PT.BDG dan menuangkannya dalam skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN BUKTI KUITANSI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka ruang lingkup dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya ?
2. Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui

¹⁰ <http://repository.untar.ac.id/5675/>, diakses pada 20 Maret 2022, Pukul 14.30 WIB

keberadaannya dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam pengerjaan penelitian ini penulis memiliki maksud untuk memperoleh data yang relevan dengan objek penelitian, selain itu dengan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya.
2. Untuk mengetahui penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas penelitian ini diharapkan dapat berguna secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baik bagi ilmu pengetahuan hukum dalam pengembangan hukum agraria, khususnya pemahaman teoritis tentang jual beli tanah dan bangunan menggunakan kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Instansi yang terkait. Selain itu, memberikan informasi kepada masyarakat dalam rangka melakukan jual beli tanah dan bangunan hanya menggunakan kuitansi, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum, dengan cara melakukan edukasi kepada masyarakat, khususnya kepada masyarakat yang belum sadar akan hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum.

Satjito Rahardjo berpandangan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹¹

Delapan bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang dimaksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*)

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 54.

yaitu membuat peraturan, Sedangkan Perlindungan yang dimaksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan.

Pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara adalah sebagai berikut : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah di mana pihak harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagai berikut :

1. Sepakat yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

KUHPerdara dalam perkembangan ekonomi memiliki andil dalam mensejahterakan masyarakat yaitu dengan adanya buku III tentang Perikatan. Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogenstrecht*). Perikatan mempunyai sistem terbuka bahwa setiap orang bisa mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam Undang-Undang maupun yang tidak diatur dalam Undang-Undang. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi. Perikatan melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan dan terdapat unsur-unsur dalam perikatan yaitu hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak serta prestasi.¹²

Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur mengenai sumber terjadinya perikatan. Sumber Perikatan terbagi menjadi dua yaitu :¹³

1. Perikatan yang lahir dari perjanjian.
2. Perikatan yang lahir dari undang-undang.

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perikatan, umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Secara umum terdapat 5 asas yaitu:¹⁴

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*Contractsvrijheid, Contracteer Vrijheid, atau Partijautonomie*)
2. Asas Konsensualisme
3. Asas Pacta Sunt Servanda
4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)
5. Asas Kepribadian

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terdapat juga peraturan tentang hak atau kewenangan yang diberikan kepada seseorang yang mempergunakan atau mengambil manfaat atas suatu tanah melalui jual beli,

¹² Ali, Achmad (et.al), *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 45

¹³ *Ibid*, hlm. 13

¹⁴ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 9

hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Dalam permasalahan yang terkait dengan penelitian ini, pembahasan akan difokuskan ke dalam lingkup jual beli tanah. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.¹⁵ Selanjutnya Pasal 1457 KUHPerdota dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (Penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (Pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Hukum adat menjelaskan mengenai pengertian jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.¹⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah baik itu jual beli ataupun peralihan hak lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan dan demi terciptanya kepastian hukum bagi para pemegang hak.

¹⁵ Ali, Achmad (et.al), *Loc.cit.*

¹⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Bandung, 2013, hlm. 72

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual-beli merupakan hal-hal yang harus dilakukan dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak sebelumnya.¹⁷

Pasal 1457 KUHPerdara menerangkan bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang-Undang.

Teori kekuatan pembuktian suatu alat bukti yaitu membahas tentang penilaian pembuktian, alat bukti yang diajukan oleh para pihak ke persidangan akan dilakukan penilaian, yang dalam hal ini yang berwenang untuk melakukan penilaian adalah Hakim. Pada umumnya, sepanjang Undang-Undang tidak mengatur sebaliknya, Hakim bebas untuk menilai pembuktian. Dalam hal ini, pembentuk Undang-Undang dapat mengikat Hakim pada alat-alat bukti tertentu (misalnya alat bukti surat), sehingga Hakim tidak bebas

¹⁷ Salim H.S., *Op.cit*, hlm. 10.

menilainya. Salah satu contohnya adalah alat bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian mengikat bagi Hakim maupun para pihak. Sebaliknya, pembentuk Undang-Undang dapat menyerahkan dan memberi kebebasan pada Hakim dalam menilai pembuktian terhadap alat bukti, misalnya keterangan saksi yang mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, artinya diserahkan pada Hakim untuk menilai pembuktiannya, Hakim boleh terikat atau tidak pada keterangan yang diberikan oleh saksi.

Putusan verstek merupakan bagian dari Hukum Acara Perdata di Indonesia. Putusan verstek tidak terlepas hubungannya dengan beracara dan penjatuhan putusan atas perkara yang dipersengketakan, yang memberi wewenang kepada Hakim menjatuhkan putusan tanpa hadirnya Tergugat.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.¹⁸

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini, berisi hal-hal berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu suatu penelitian yang menggambarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis menyangkut masalah mengenai jual beli tanah

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 6.

dan bangunan dengan menggunakan kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada. Penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto, dalam bukunya “Pengantar Penelitian Hukum”, dijelaskan sebagai berikut:

“Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum”.¹⁹

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.²⁰ Dalam hal ini, penulis melakukan penelitian melalui kepustakaan atau penelitian data sekunder mengenai jual beli tanah dan bangunan dengan menggunakan kuitansi, yaitu berupa:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat,²¹ yang terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2016, hlm. 10.

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 13.

²¹ Soerjono Soekanto, *op.cit.*, hlm. 52.

4) Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 93/Pdt.G/2019/PN.Bdg;

5) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/PDT/2020/PT.BDG;

6) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu terdiri bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,²² seperti buku-buku, karya-karya ilmiah, jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang atau rujukan bidang hukum,²³ yaitu kamus hukum.

3. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dalam suatu penelitian normatif harus digunakan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral dalam suatu penelitian,²⁴ dalam penelitian ini akan melihat Peraturan Perundang-

²² *Ibid*, hlm. 52.

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, hlm. 41.

²⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2017, hlm. 301.

undangan yang terkait dengan jual beli tanah menggunakan kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaanya.

Selanjutnya pendekatan kasus mempunyai tujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, biasanya pendekatan kasus digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan.²⁵ Penulis menggunakan pendekatan kasus ini untuk mempelajari penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum dikaitkan dengan kasus jual beli tanah menggunakan kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaanya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 93/Pdt.G/2019/PN.Bdg dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/PDT/2020/PT.BDG

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang menunjang dalam penelitian ini, penulis menggunakan studi kepustakaan yaitu dengan mengumpulkan berbagai ketentuan perundangan-undangan, dokumentasi, mengumpulkan literatur,²⁶ dan sebagainya sehingga diperoleh data sekunder yang dilakukan dengan menganalisis atas keseluruhan isi pustaka yang berkaitan dengan penelitian ini guna menentukan relevasinya terhadap rumusan masalah yang ada.

²⁵ *Ibid.* hlm. 321.

²⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *loc.cit.*

5. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.²⁷ Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudah interpretasi data dan analisis.²⁸

²⁷ Sugiyono, *op.cit.*, hlm. 332.

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 127.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM,
PERJANJIAN, PERIKATAN, JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN,
PENDAFTARAN TANAH DAN ALAT BUKTI

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum.

Satjito Rahardjo berpandangan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.²⁹ Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan

²⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 54.

ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³⁰ Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.³¹

2. Bentuk dan Sarana Perlindungan Hukum

R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics* berpendapat, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). 8 Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang dimaksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan, Sedangkan Perlindungan yang dimaksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan. Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut :

- a. Membuat peraturan ,yang bertujuan untuk :
 - 1) Memberikan hak dan kewajiban
 - 2) Menjamin hak-hak para subyek hukum
- b. Menegakkan peraturan Melalui :

³⁰ Setiono, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004, hlm. 3.

³¹ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hlm.10.

- 1) Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan.
- 2) Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.
- 3) Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.³²

Perlindungan hukum membutuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

³² Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Bandar Lampung, Universitas Lampung, 2017, hlm. 31.

- b. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam mengadakan perjanjian tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, sedangkan pihak lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi tersebut begitu juga sebaliknya. Dalam hal melakukan perbuatan hukum di kehidupan modern para pihak biasanya diaktualisasi

dalam bentuk perjanjian tertulis hal tersebut dianggap memudahkan para pihak untuk dapat mengetahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian tertulis ini sebagai alat bukti apabila terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak.³³

Peraturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara yang berjudul “Tentang Perikatan”. Dalam Buku Ketiga KUHPerdara tersebut, ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat pada Bab Kedua. Perjanjian diatur di dalam Buku Ketiga KUHPerdara, karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Sedangkan sumber perikatan yang lain adalah perikatan karena undang-undang.³⁴

Pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara adalah sebagai berikut : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Rumusan pasal 1313 tersebut sangat luas, hal mana dapat dilihat dari kata “perbuatan”, yang berarti perbuatan apa saja dapat diperjanjian dan diserahkan kepada pihak pihak yang akan mengadakan perjanjian. Meskipun demikian, rumusan yang luas itu tidak perlu dibatasi karena pihak-pihak yang mengadakan perjanjian harus memperhatikan asas-asas hukum perjanjian dan mengikuti syarat-syarat sahnya perjanjian.³⁵

³³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 13

³⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 65.

³⁵ Gatot Supramono, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm. 31

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah di mana pihak harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagai berikut :

- a. Sepakat yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.³⁶

Setiap perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pada perjanjian syarat pertama dan syarat kedua adalah syarat subyektif yaitu syarat mengenai orang atau subyek hukum yang mengadakan perjanjian apabila kedua syarat itu dilanggar maka dapat diminta pembatalanya. Syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat obyektif yaitu mengenai obyek perjanjian dan isi perjanjian dan apabila syarat itu dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Perjanjian Jual Beli

Jual Beli termasuk ke dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama sendiri dan pengaturan khusus terhadap perjanjian ini. Perjanjian bernama telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

³⁶ Riduan Syahrani, *Loc.cit.*

Pasal 1457 KUHPerdara menerangkan bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Abdulkadir Muhammad berpendapat lain, ia menjelaskan :

“Perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga”.³⁷

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur *essensialia*, *naturalia* dan *aksidentalialia* dari perjanjian tersebut.³⁸ Syarat *aksidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh pihak sebab undang-undang tidak mengatur tentang hal itu. Syarat *essensialia* adalah syarat yang harus ada dalam perjanjian, kalau syarat ini tidak ada, maka perjanjian tersebut cacat (tidak sempurna). Artinya tidak mengikat para pihak. Syarat *naturalia* adalah syarat yang biasa dicantumkan dalam perjanjian. Apabila syarat ini tidak ada, maka perjanjian tidak akan cacat tapi tetap sah.³⁹

Walaupun perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah tercapainya kesepakatan, namun tidak berarti bahwa hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut akan beralih pula bersamaan dengan

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2010, hlm. 243.

³⁸ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 40

³⁹ Subekti, *Op.cit*, hlm. 80.

tercapainya kesepakatan karena untuk beralihnya hak milik atas barang yang diperjualbelikan dibutuhkan penyerahan.

C. Perikatan

1. Pengertian Perikatan

Perikatan merupakan hal yang penting dalam hukum perdata, Oleh karena itu, hukum perdata didasarkan pada kesepakatan antara satu orang dengan orang lain. Perikatan adalah suatu peristiwa ketika seseorang telah sepakat untuk mengikatkan diri baik secara lisan maupun tertulis untuk membuat perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang melakukan kata sepakat. Perikatan diatur dalam Buku III KUHPerduta Pasal 1233 yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau karena undang-undang. Buku III KUHPerduta tidak memberikan rumusan tentang perikatan, akan tetapi menurut ilmu pengetahuan hukum, perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi. Perikatan melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan dan terdapat unsur-unsur dalam perikatan yaitu hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak serta prestasi.⁴⁰

Subekti berpendapat bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari

⁴⁰ Ali, Achmad (et.al), *Op.cit*, hlm.24

pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁴¹ Menurut Hofmann perikatan atau “*verbinten*” adalah hubungan hukum antara subyek-subyek hukum, sehubungan dengan itu seseorang mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap-sikap yang demikian itu. Sedangkan Menurut Soediman Kartohadiprodjo perikatan adalah kesemuanya kaidah hukum yang mengatur hak dan kewajiban seseorang yang bersumber pada tindakanya dalam lingkungan harta kekayaan.⁴²

2. Sumber Perikatan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur mengenai sumber terjadinya perikatan. Sumber Perikatan terbagi menjadi dua yaitu :⁴³

- a. Perikatan yang lahir dari perjanjian.
- b. Perikatan yang lahir dari undang-undang. Menurut Pasal 1352 KUHPerdata perikatan yang lahir karena undang-undang bersumber dari undang-undang dan berasal dari akibat perbuatan manusia. Perikatan yang lahir dari akibat hukum manusia dibagi menjadi dua yaitu ;
 - 1) Pasal 1353 KUHPerdata, perikatan yang timbul karena sebab yang halal.
 - 2) Pasal 1365 KUHPerdata, perikatan yang timbul karena adanya hubungan melawan hukum.⁴⁴

⁴¹ Zen Abdullah, *Intisari Hukum Perdata Materil*, Hasta Cipta Mandiri, Yogyakarta, 2012 hlm. 156

⁴² Ali, Achmad (et.al), *Loc.cit*

⁴³ *Ibid*, hlm. 13

3. Asas-asas Perikatan

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perikatan umumnya terdapat dalam perikatan jual beli. Secara umum terdapat 5 asas yaitu:⁴⁵

c. Asas Kebebasan Berkontrak (*Contractsvrijheid, Contracteer Vrijheid, atau Partijautonomie*)

Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum, biasanya didasarkan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menurut Salim H.S, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah:

“Suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan”.

Asas kebebasan berkontrak pada dasarnya bahwa, orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya, dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang-Undang mana yang akan dipergunakan dalam perjanjian. Namun kebebasan berkontrak tersebut tidak mutlak, melainkan ada batas-batasnya (Pasal 1337 KUHPerdara), yaitu:

⁴⁴ Burhanudin, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Gema Sakti, Bandung, 2011, hlm. 61

⁴⁵ Salim H.S., *Loc.cit.*

- 1) Tidak dilarang Undang-Undang;
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
- 3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

d. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme artinya bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.

Berdasarkan Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara, dinyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Artinya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat secara lisan maupun dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti. Perjanjian yang dibuat secara lisan didasarkan pada asas bahwa “manusia itu dapat dipegang mulutnya”, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya.

e. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini sering juga disebut dengan kepastian hukum dan berhubungan dengan akibat perjanjian. Menurut asas ini bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan, termasuk di dalamnya "Hakim" untuk mencampuri isi perjanjian yang telah dibuat

secara sah oleh para pihak tersebut. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

f. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Asas itikad baik terbagi menjadi 2 (dua) macam, antara lain:

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subyektif merupakan sikap batin seseorang pada waktu dimulainya hubungan hukum yang berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi. Asas ini harus ada pada waktu perjanjian dibuat sah merupakan asas itikad baik atas dasar kejujuran yang diatur didalam Pasal 1963, Pasal 1965, dan Pasal 1977 KUHPerdara;
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian obyektif, asas ini terutama terletak pada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Hal ini berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian. Asas itikad baik disini atas dasar kepatutan yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara jo. Pasa 1530 KUHPerdara.

g. Asas Kepribadian

Asas kepribadian artinya pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri, pengecualiannya

terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerdota tentang janji untuk pihak ketiga.

D. Jual Beli Tanah Dan Bangunan

1. Pengertian Jual Beli Tanah dan Bangunan

Pengertian jual beli sebagaimana dalam Pasal 1457 KUHPerdota, yaitu:⁴⁶

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang berbunyi:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar”.

Salim berpendapat jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak Penjual dan Pembeli, pada perjanjian itu pihak Penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan Pembeli berkewajiban untuk membayar harga

⁴⁶ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 27.

dan berhak menerima obyek, selain itu Menurut Subekti jual beli sebagai perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (Penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lain (Pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak.⁴⁷

Didalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal-Pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Jual beli tanah berdasarkan UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual-beli merupakan hal-hal yang harus dilakukan dalam perjanjian yang telah

⁴⁷ <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-perjanjian-jual-beli.html>, diakses pada 17 Maret 2022

disepakati oleh para pihak sebelumnya.⁴⁸ Hak Penjual dalam perjanjian jual beli sebagaimana telah ditentukan Pasal 1460 KUHPerdara sebagai berikut:

- a. Mendapatkan pembayaran atas barang yang diperjualkan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
- b. Penjual berhak menuntut harga jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka yang diperjualkan sejak saat pembelian merupakan tanggungan Pembeli meskipun penyerahanya belum dilakukan, hal ini berdasarkan pada Pasal 1460 KUHPerdara,;

Kewajiban Penjual berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh Penjual, yaitu ;

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram.
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan.

Adapun Hak Pembeli adalah sebagai berikut :

- a. Mendapatkan atau memperoleh barang yang diperjanjikan.
- b. Mendapatkan Jaminan dari Penjual terhadap barang yang sesuai kesepakatan para pihak.

Kewajiban utama Pembeli diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdara yaitu :

- a. Membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian

⁴⁸ Salim H.S., *Op.cit*, hlm. 10.

- b. Tetapi apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan ditempat dan pada penyerahan barang dilakukan.

3. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah dan Bangunan

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku selain syarat sahnya perjanjian diatas. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut.

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah terbagi menjadi dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subyek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah disamping itu Pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemenang (subyek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta

yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

E. Pendaftaran Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Beralihnya hak atas benda dari Penjual kepada Pembeli, maka harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridisch levering*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

"Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616".

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa menurut hukum barat, agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda, yaitu:

- a. Perjanjian jual beli (menurut hukum perjanjian);
- b. Penyerahan yuridis (*juridiche levering*) (menurut hukum benda atau hukum agraria dalam hal obyek perjanjian adalah tanah).

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang. Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat.⁴⁹

Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.

2. Prosedur Jual Beli Tanah

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan

⁴⁹ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 117

penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang-Undang, meliputi pemenuhan syarat:

1. Dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan;
2. Menggunakan dokumen dibuat oleh/di hadapan PPAT.⁵⁰

Keseluruhan pengaturan pendaftaran tanah selain diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga diatur dalam PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah sebagai berikut :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

F. Alat Bukti Menurut KUHPerdata dan Putusan Verstek

1. Alat Bukti

Alat bukti adalah segala sesuatu yang ada hubungannya dengan suatu perbuatan atau perkara, dimana dengan alat-alat bukti tersebut, dapat

⁵⁰ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 76.

dipergunakan sebagai bahan pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim atas kebenaran suatu gugatan Penggugat atau sanggahan Tergugat.

Alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBG, yaitu :⁵¹

a. Surat atau bukti tertulis

Alat “bukti tertulis” atau surat atau akta dalam hukum acara perdata suatu yang utama sebab hukum acara perdata menekankan pembuktian secara formil.

b. Saksi

Menurut Darwan Prinst saksi adalah “orang yang memberikan keterangan/kesaksian di depan persidangan mengenai apa yang mereka ketahui, lihat sendiri, dengar sendiri atau alami sendiri yang dengan kesaksian itu akan menjadi jelas suatu perkara”.

Saksi yang dihadirkan di hadapan hakim bertujuan untuk menguatkan peristiwa yang didalilkan di depan persidangan. Jumlah saksi yang dihadirkan dapat minimal dua orang dewasa dan cakap hukum, keterangan satu saksi di depan persidangan tidak dapat dipercaya sepanjang tidak didukung dengan alat bukti yang lain, sesuai ketentuan Pasal 1905 KUHPerdata yang menyatakan “keterangan seorang saksi saja tanpa alat pembuktian lain, dalam Pengadilan tidak boleh dipercaya”.

⁵¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Grafika, Bandung, 2015, hlm. 745

c. Pengakuan

Menurut MR. A. Pitlo sebagaimana yang dikutip oleh Teguh Samudera mengemukakan bahwa “pengakuan” adalah keterangan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu perkara, dimana ia mengakui apa-apa yang dikemukakan oleh pihak lawan.

Pengakuan itu ada yang diutarakan di depan hakim dan ada yang tidak di hadapan hakim atau di luar persidangan. Pengakuan di depan hakim dalam persidangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik diungkapkan sendiri maupun melalui seorang kuasa. Hal itu seperti dinyatakan di dalam ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata yang isinya menyatakan “Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”.

d. Sumpah

Menurut ahli hukum M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa sumpah sebagai alat bukti adalah suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan dengan tujuan agar orang yang bersumpah dalam memberi keterangan atau pernyataan itu, takut atas murka Tuhan apabila dia berbohong, dan Takut kepada murka atau hukuman Tuhan dianggap sebagai daya pendorong bagi yang bersumpah untuk menerangkan yang sebenarnya.

e. Persangkaan hakim.

Pada prinsipnya dalam persidangan perkara perdata hakim cukup membuktikan dengan *preponderance of evidence* (memutus berdasarkan bukti yang cukup). Alat-alat bukti yang cukup tersebut tentunya memiliki beberapa kualifikasi agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

2. Akta Otentik

Pengertian akta otentik telah ditentukan di dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yakni “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Akta otentik dibagi menjadi dua macam yakni : akta yang dibuat oleh Pejabat (*ambtlijke acta*) dan akta yang dibuat oleh para pihak (*partij acta*).⁵² Nilai kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna dan mengikat (vide Pasal 165 HIR/Pasal 285 RBG), artinya memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materiil terhadap pihak ketiga, kecuali : pihak lawan dapat membuktikan akta otentik tersebut tidak benar, jika pihak lawan tidak dapat membuktikan ketidakbenaran akta tersebut, maka hakim tidak boleh menolak akta tersebut, jika pihak lawan dapat membuktikan ketidakbenaran akta otentik tersebut, maka nilai otentiknya jatuh menjadi alat bukti permulaan.

⁵² *Ibid*

3. Akta Dibawah Tangan

Pengertian Akta di bawah tangan dapat dilihat di dalam Pasal 1869 KUHPerdara, yakni “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.” Surat di bawah tangan ini memiliki ciri atau kekhasan tersendiri, berupa :

- a. Bentuknya bebas;
- b. Pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat umum;
- c. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya, artinya bahwa isi dari akta tersebut tidak perlu dibuktikan lagi kecuali ada yang bisa membuktikan sebaliknya (menyangkal isinya);
- d. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Kuitansi merupakan tanda terima atas suatu transaksi sebagai bukti penerimaan uang atas pembayaran. Penerimaan uang menunjukkan adanya suatu perbuatan menerima uang oleh satu pihak dari pihak lain selaku pemberi uang. Kuitansi sebagai alat bukti termasuk ke dalam

golongan alat bukti tulisan. Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata turut menjelaskan bahwa sehelai kuitansi, faktur merupakan akta, tergolong dalam kelompok c, ialah akta di bawah tangan.⁵³

4. Bea Meterai

Pengenaan Bea Meterai diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai. Objek Bea Meterai dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 adalah dokumen. Dokumen adalah sesuatu yang ditulis atau tulisan, dalam bentuk tulisan tangan, cetakan, atau elektronik, yang dapat dipakai sebagai alat bukti atau keterangan.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai menyatakan bahwa "a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata; b. Dokumen yang digunakan sebagai alat bukti di pengadilan." dikenakan Bea Meterai.

5. Putusan Verstek

Putusan verstek merupakan bagian dari Hukum Acara Perdata di Indonesia. Putusan verstek tidak terlepas hubungannya dengan beracara dan penjatuhan putusan atas perkara yang dipersengketakan, yang memberi wewenang kepada Hakim menjatuhkan putusan tanpa hadirnya

⁵³ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, Cipta Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 65.

Tergugat. Putusan verstek berkaitan dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR.⁵⁴

Berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR, Hakim berwenang menjatuhkan putusan di luar hadir dan atau tanpa hadirnya Tergugat dengan syarat-syarat :

- a. Tergugat atau para Tergugat kesemuanya tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan atau tidak mengirimkan jawaban;
- b. Tergugat atau para Tergugat tersebut tidak mengirimkan wakil / kuasanya yang sah untuk menghadap atau tidak mengirimkan jawaban;
- c. Tergugat atau para Tergugat tersebut telah dipanggil dengan sah dan patut;
- d. Gugatan beralasan dan berdasarkan hukum.

Syarat-syarat tersebut di atas harus satu persatu diperiksa dengan seksama, baru apabila benar-benar persyaratan itu kesemuanya terpenuhi, putusan verstek dijatuhkan dengan mengabulkan gugatan, sehingga bisa saja gugatan tidak dapat diterima apabila tidak mempunyai dasar hukum.

Perlu dikemukakan, apabila pada hari yang ditentukan tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (verstek), kecuali jika ternyata dalam

⁵⁴ M Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.381

Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan.⁵⁵

⁵⁵ R. Soeroso, *Hukum Acara Perdata HIR, Rbg, dan Yurisprudensi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 56