

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke tanah. Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan haknya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.¹⁾

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 UUPA, yaitu: “sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Saat ini di kalangan sebagian masyarakat masih banyak terdapat permasalahan yang timbul mengenai kepemilikan hak atas tanah. Dikarenakan peranan tanah yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain mempunyai nilai ekonomis tanah juga mempunyai peranan sosial politik dan peningkatan

¹⁾ Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2001, hlm.237.

jumlah penduduk yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan guna tanah untuk tempat tinggal dan usaha.

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik atas tanah. Sebelum terpenuhinya syarat terang dan lunasnya suatu pembayaran terhadap pembelian suatu objek hak milik atas tanah melalui proses transaksi jual beli hak milik atas tanah, maka para pihak dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan membuat suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah dihadapan Notaris. Dengan dibuat dihadapan Notaris, maka para pihak dalam membuat perjanjian jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke 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 perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa, peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut : “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”.

Jual beli tanah dalam hukum pertanahan Indonesia dilakukan secara terang dan tunai dalam artian penyerahan dan pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) dihadapan seorang PPAT (terang).²⁾ Penambahan terang dan tunai dalam jual beli hak milik atas tanah disebabkan karena hukum tanah Indonesia mengadopsi aturan-aturan hukum adat. Pandangan hukum adat menyatakan bahwa jual beli atas bidang tanah telah terjadi antara penjual dan pembeli bila diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan

²⁾ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.87.

dihadiri oleh dua orang saksi.³⁾ Suatu perjanjian jual beli dibuat agar para pihak yang bermaksud untuk membuat suatu perjanjian pendahuluan dalam rangka proses peralihan hak milik atas tanah. Isi perjanjian jual beli antara lain para pihak mengutarakan keinginannya serta memuat janji-janji untuk melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah.

Salah satu asas yang dikenal dalam suatu perjanjian pada umumnya adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hal-hal yang disepakati dalam perjanjian namun tetap tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku. Perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut didasarkan pada suatu perjanjian dimana untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengandung empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, yaitu dengan cara tertulis maupun tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang

³⁾ Sahat Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*, Pustaka Sutra, Jakarta, 2007, hlm.17.

tidak secara lisan. Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun dan/atau telah menikah dengan usianya yang belum mencapai umur 21 tahun.⁴⁾

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas, misalnya dalam suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah, maka obyek atas tanah dan harga harus dimasukkan ke dalam perjanjian jual beli tersebut dengan jelas. Jika tidak jelas, maka perjanjian tidak sah. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Isi perjanjian yang dimaksudkan disini adalah bahwa tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yang berbunyi : “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.⁵⁾

Apabila keempat syarat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut telah terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “semua perjanjian

⁴⁾ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung , 1987, hlm.75.

⁵⁾ *ibid*

yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal 1338 KUHPerdara tersebut, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak milik telah diatur ketentuannya seperti yang telah diterangkan sebelumnya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.⁶⁾ Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak

⁶⁾ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008, hlm.70.

untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Keadaan tersebut diatas tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut.

Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Hal tersebut dapat diatasi dan kelancaran tertib administrasi pertanahan dapat dilakukan melalui suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik, notaris mempunyai kewenangan membuat akta otentik seperti yang tersurat dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang isinya adalah sebagai berikut :

- (1) Notaris berwenang 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 atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁷⁾

Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, dalam pengikatan jual beli biasanya juga diatur tentang tindakan selanjutnya apabila persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa yang biasanya ada yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual, apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi sebagaimana

⁷⁾ R. Subekti, *op.cit.*, hlm.65.

yang diatur dalam jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Hal-hal tersebut di atas biasanya dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli yang disebabkan mungkin penjual tidak mungkin datang karena jarak yang jauh atau sedang sakit dan sebagainya, sedangkan persyaratan akta jual beli (AJB) telah terpenuhi. Perjanjian pengikatan jual beli tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, tetapi sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara alinea 1 yang menyebutkan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Maka, perjanjian ini dianggap telah sah karena telah ada kesepakatan antara para pihak. Alinea 2 Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Kemudahan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli akan memunculkan permasalahan sehingga menimbulkan sengketa, permasalahan akan timbul pada saat salah satu pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli, baik itu pihak penjual ataupun pihak pembeli, melakukan ingkar janji (wanprestasi). Ketentuan mengenai hal-hal apa saja yang boleh dilakukan oleh para pihak dan hal-hal apa saja yang dilarang oleh para pihak biasanya tertuang dalam pasal-pasal yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli, dan ingkar janji (wanprestasi) terjadi apabila salah satu pihak melanggar pasal-pasal yang telah ditentukan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Sengketa tanah akibat dari mudahnya membuat perjanjian pengikatan jual beli bisa terjadi karena para pihak tidak teliti terhadap bukti-bukti kepemilikan tanah, seperti sengketa jual beli tanah yang terjadi antara Naema dengan Maksudi. Pada tanggal 05 November 2016 Naema menjual sebidang tanah kepada Maksudi dengan alas hak berupa sertifikat, jual beli tersebut dilakukan tanpa membuat perjanjian pengikatan jual beli ataupun membuat Akta Jual Beli dan hanya dilakukan dengan selebar kuitansi saja, sebidang tanah tersebut telah dikuasai oleh Maksudi namun sertifikat masih di tangan Naema dan Sertifikat tersebut oleh Naema diagunkan ke Bank, Maksudi menjual tanah tersebut kepada Miftah dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris berdasarkan foto copy sertifikat dan kwitansi jual beli tanah karena sertifikat asli berada di tangan Naema dan oleh Naema diagunkan ke Bank, Miftah menagih sertifikat kepada Naema, namun Naema malah mengajukan gugatan kepada Maksudi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena Maksudi menurut Naema telah menjual tanah kepada orang lain tanpa sepengetahuan Naema.

Penulis telah melakukan penelusuran dari beberapa referensi, baik melalui media cetak maupun media elektronik, dalam hal untuk memastikan keaslian penulisan ini. Dari hasil penelusuran tersebut penulis menemukan beberapa penulisan hukum yang mempunyai tema yang sama dengan penulis. Adapun beberapa penulisan hukum tersebut ialah :

1. Penghindaran Pajak Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Jual Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Di Jakarta Utara. Disusun oleh Esti Handayani, bagian hukum pidana Fakultas Hukum Universitas

Hasanuddin Makasar, pada tahun 2016. Penelitian dalam skripsi tersebut bertujuan untuk mengetahui hal yang menimbulkan upaya penghindaran pajak dalam transaksi tanah, khususnya Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan jalan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Jual di hadapan Notaris

2. Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, developer dan Konsumen di PT Bank Niaga Cabang Ahmad Yani Semarang. Disusun oleh Dyah Rahmawati, Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, pada tahun 2018. Penelitian dalam skripsi tersebut bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian dalam hal pengadaan perumahan, antara Developer, Konsumen dan PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.yani Semarang.
3. Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan). Disusun oleh Ayu Dyah Utami Putri, Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, pada tahun 2017. Penelitian dalam skripsi tersebut membahas tentang aspek-aspek pertanggungjawaban developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mewujudkannya dalam bentuk skripsi yang berjudul : TINJAUAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5

TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli pada jual beli bertahap tanah hak milik ?
2. Bagaimana pengalihan hak milik atas tanah objek jual beli bertahap melalui perjanjian pengikatan jual beli ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui serta mengkaji kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli pada jual beli bertahap tanah hak milik.
2. Untuk mengetahui serta mengkaji pengalihan hak milik atas tanah objek jual beli bertahap melalui perjanjian pengikatan jual beli.

D. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pada pengembangan ilmu hukum khususnya bidang hukum perdata dan agraria.

- b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut : “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat.

Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya, hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.⁸⁾

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut :

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;

⁸⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm.20.

- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung;
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu.

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut :

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
 - b. Ketentuan undang-undang.

Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan, diatur dalam buku III KUHPerdota. Perjanjian atau persetujuan adalah sumber penting yang melahirkan perikatan, karena perjanjian ini yang paling banyak dilakukan di dalam kehidupan masyarakat. Misalnya jual beli, sewa menyewa adalah perjanjian menerbitkan perikatan.⁹⁾

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdota adalah “suatu perbuatan yang mengikatkan dirinya antara satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih.” Seperti perjanjian pada umumnya, bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menegaskan bahwa “Perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah”, oleh karenanya supaya sahnya perbuatan perjanjian maka harus berpedoman pada Pasal 1320 KUHPerdota. Berdasarkan

⁹⁾ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung, 2003, hlm.73.

hal tersebut, kedua pasal dalam KUHPerdara (Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara) mempunyai hubungan yang erat dalam perjanjian/perikatan. Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut terdapat beberapa hubungan atau azas-azas atau bisa dikatakan juga prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian jual beli, salah satunya adalah azas *Pacta Sun Servada*. *Pacta sunt servanda* adalah azas kepastian hukum dalam perjanjian, para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa pada pihak yang melanggar itu untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan yang telah diperjanjikan.¹⁰⁾

Perjanjian merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi para pihak yang mengadakan perjanjian. Unsur-unsur dari perjanjian adalah :

1. Adanya kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian. Kata sepakat ini hanya harus diungkapkan/dinyatakan, sehingga merupakan suatu pernyataan kehendak dari para pihak yang bersangkutan. Kata sepakat itu haruslah yang satu tergantung dari yang lainnya.
2. Adanya tindakan yang dilakukan oleh kedua pihak/lebih yang berdiri sendiri. Pernyataan kehendak dari salah satu pihak tidak mempengaruhi yang lainnya.
3. Tercapainya kata sepakat dari para pihak tersebut saling tergantung satu dengan yang lainnya.

¹⁰⁾ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, PT. Bina Cipta, Bandung, 1977, hlm.40.

4. Para pihak menghendaki agar perjanjian itu mempunyai akibat hukum.
Karena ada juga kata sepakat yang tidak mempunyai akibat hukum.
5. Akibat hukum itu dilakukan :
 - a) Untuk kepentingan yang satu atas beban yang lainnya atau.
 - b) Timbal balik (untuk kepentingan dan beban kedua belah pihak).
6. Dengan memperhatikan ketentuan undang-undang yang berlaku, khususnya bagi perjanjian-perjanjian formil diharuskan adanya bentuk tertentu.¹¹⁾

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yang artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja yang diinginkan para pihak asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian sehingga memungkinkan orang dapat membuat mengenai perjanjian apapun baik perjanjian yang sudah ada dalam undang-undang (KUHPerdara dan Dagang) bahkan dapat mengadakan perjanjian jenis baru yang belum di kenal dalam undang-undang. Kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian harus memperhatikan ajaran umum atau ketentuan umum dalam hukum perikatan.

Wanprestasi yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian ada 4 (empat) macam yaitu :¹²⁾

1. Tidak melakukan apa-apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.

¹¹⁾ *ibid*, hlm.50.

¹²⁾ *ibid*

3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan dikenakan beberapa sanksi atau hukuman, hukuman atau akibat-akibat yang lalai ada 4 (empat) macam yaitu:¹³⁾

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi);
2. Pembatalan perjanjian atau (pemecahan perjanjian);
3. Peralihan risiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga. Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) berbunyi sebagai berikut, “Tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum ketentuan mengenai Hak Atas Tanah atas hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.”

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan.

¹³⁾ *ibid*, hlm.45.

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan secara yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji dan menguji aspek hukum dengan tujuan untuk menemukan hukum dalam kenyataan.

2. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini, adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, tetapi juga peraturan dalam hukum perdata, selanjutnya menjelaskan asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perdata, serta bagaimana pelaksanaannya dalam praktik.

3. Tahap Penelitian.

Penelitian ini lebih ditekankan pada data kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap data-data sekunder. Dilakukan untuk mencari landasan teoritis juga hal-hal yang berhubungan dengan masalah-masalah yang dibahas dalam penelitian ini, terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer terutama peraturan perundang-undangan, dokumen, hasil-hasil penelitian, yang dapat membantu dalam menemukan landasan yuridis, konsep-konsep dan teori yang bersifat umum dan relevan dengan topik masalah yang dikaji dalam penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, yang dapat membantu menganalisis bahan hukum primer, berupa buku-buku teks, hasil karya ilmiah dari

kalangan hukum yang berhubungan dengan topik masalah yang dikaji dalam penelitian ini.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer dan bahan hukum sekunder, yaitu berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, ensiklopedi, koran, tabloid, majalah dan artikel-artikel dari internet yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data.

Sesuai dengan tahap penelitian tersebut di atas, maka data yang diperoleh menggunakan teknik studi dokumen, yaitu dengan : Studi Pustaka (*Library Research*). Studi pustaka dilakukan untuk mengumpulkan seluruh dokumen berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data-data tersebut dipelajari dan diperoleh dengan menggunakan teknik dokumentasi. Disamping studi dokumen, penelitian ini dilakukan tahap studi lapangan untuk memperoleh data primer, studi lapangan dilakukan di Kantor Notaris Chendra Witarsih, pada tanggal 13 Januari 2015 pukul 11.00 WIB.

5. Analisis Data.

Akhirnya seluruh data yang telah penulis peroleh, dianalisis dengan menggunakan metode *yuridis kualitatif*. *Yuridis* karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai hukum positif. Sedangkan *kualitatif* yaitu data yang diperoleh disusun secara

sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara uraian kalimat, sehingga tidak mempergunakan rumus maupun angka-angka.