

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH
YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM**

SKRIPSI



OLEH :

MUHAMMAD RAFLI SUCAHYO

NPM : 18041076

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIJAYA PUTRA

SURABAYA

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH
YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas
Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya

OLEH :

MUHAMMAD RAFLI SUCAHYO

NPM : 18041076

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIJAYA PUTRA

SURABAYA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH
YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM**

NAMA : MUHAMMAD RAFLI SUCAHYO
FAKULTAS : HUKUM
JURUSAN : ILMU HUKUM
NPM : 18041076

DISETUJUI dan DITERIMA OLEH :

PEMBIMBING



Farina Gandryani, S.H., M.Si

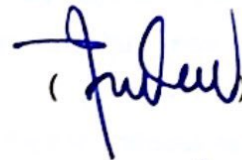
HALAMAN PENGESAHAN

Telah diterima dan disetujui oleh tim penguji skripsi serta dinyatakan LULUS. Dengan demikian skripsi ini dinyatakan sah untuk melengkapi syarat-syarat mencapai Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya.

Surabaya, 5 Agustus 2022

Tim Penguji Skripsi:

1. Ketua : Dr. Andy Usmina Wijaya, S.H.,M.H
(Dekan Fakultas Hukum)



2. Sekretaris : Farina Gandryani, S.H.,M.Si
(Dosen Pembimbing)



3. Anggota : 1. Dr. Taufiqurrahman, S.H.,M.Hum
(Dosen Penguji I)



2. Dr. Suwarno Abadi, S.H.,M.Si
(Dosen Penguji II)



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kehadirat Tuhan yang maha Esa atas segala limpahan rahmatnya, sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum” dengan baik, lancar serta dapat selesai tepat pada waktu nya.

Penulisan skripsi ini dilaksanakan dalam rangka untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya

Dalam penulisan skripsi ini saya menyadari bahwa banyak bantuan dari berbagai pihak baik bantuan moril dan material, untuk itu saya menyampaikan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini, rasa terima kasih saya ucapkan kepada:

1. Bapak Dr. H. Budi Endarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Wijaya Putra Surabaya
2. Bapak Dr. Andy Usmina Wijaya S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya.
3. Ibu Farina Gandryani, S.H., M.Si selaku Dosen pembimbing yang dengan sepenuh hati sabar dalam membimbing, mengarahkan, memberi motivasi, meluangkan waktu dan ilmu untuk memberikan saran dan kritik dalam penulisan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya yang telah memberikan ilmu, masukan serta bimbingan selama masa perkuliahan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Kedua orang tua dan segenap keluarga yang senantiasa memberikan doa, motivasi, dan dukungan kepada saya selama proses penulisan skripsi ini.
6. Aprillyani Widya Lestari yang tanpa lelah memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini dan juga insya'allah selaku calon istri saya
7. Teman-teman seperjuangan dari fakultas hukum, dan teman-teman di Universitas Wijaya Putra Surabaya yang saling memberikan support dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini

8. Serta semua pihak yang telah ikut berjasa dalam penulisan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas segala kebaikan, dukungan, dan semua yang pernah kalian berikan kepada penulis.

Saya menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekukarang dan jauh dari sempurna karena keterbatas ilmu dan pengalaman yang dimiliki. Oleh kerena itu, saran dan kritik yang bersifat membangun akan saya terima dengan senang hati. Saya berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Suarabaya, 13 Juli 2022



Muhammad Rafli Sucahyo

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Penjelasan Judul	11
1.4 Alasan Pemilihan Judul	12
1.5 Tujuan Penelitian.....	13
1.6 Manfaat Penelitian.....	13
1.7 Metode Penelitian.....	14
1.8 Sistematika Pertanggungjawaban.....	17
BAB II PENGATURAN HUKUM JUAL BELI TANAH	19
2.1 Jual Beli Tanah.....	19
2.1.1 Jual Beli Menurut KUHP	19
2.1.2 Jual Beli Tanah.....	21
2.1.3 Perjanjian	24
2.2 Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah	31
2.2.1 Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdato	34

2.2.2	Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	37
2.2.3	Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997	39
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM.....		
3.1	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum	45
3.1.1	Pengertian Perlindungan Hukum	45
3.1.2	Makna dan Urgensi Perlindungan Hukum.....	48
3.1.3	Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	57
3.2	Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Bagi Penjual Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum.....	62
3.3	Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum.....	69
BAB IV PENUTUP		
4.1	Kesimpulan.....	78
4.2	Saran.....	79
DAFTAR BACAAN.....		80

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat itu. Yang dimaksud dengan tertib hukum adalah kedamaian. Perdamaian diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia yang tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta benda, dsb terhadap yang merugikannya.¹

Hukum berfungsi sebagai alat untuk menjaga perlindungan kehidupan masyarakat. Hukum mengatur segala kehidupan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat, maupun individu dengan pemerintah,² jadi ada hubungan yang diatur oleh hukum. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum diharapkan dapat berlangsung normal, damai, dan tertib sebagaimana tujuan dari hukum itu sendiri. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai.

¹ Prof, Mr, Dr. L.J. Van Aperldoorn , 1983, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, PT Pradnya Paramita, hal.23

² Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung, Alumni, hal.17

Tujuan hukum adalah memberi kepastian hukum kepada masyarakat salah satunya berupa kepastian akan kepemilikan hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat, sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya terutama yang menyangkut tanah. Untuk itu diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah.³

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang dengan segala kegiatannya dan sebagai sumber kehidupan. Dalam usaha untuk mempertahankan hidupnya, manusia sangat tergantung dari keramahan alam di daerah yang dihuninya. Pada zaman dahulu, manusia berusaha untuk membudidayakan tanah yang ada dengan cara bercocok tanam. Lama-kelamaan menggantungkan hidupnya pada tanah yang dikelolanya tersebut. Kemudian tanah menjadi harta benda yang berharga dan tinggi nilainya.⁴

Dalam ruang lingkup agraria, atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain maupun badanbadan hukum.⁵ Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur dalam pengertian yuridis,

³ Erna Herlinda, *Pendaftaran Hak-hak atas Tanah Adat Menurut Ketentuan Konversi dan PP No 24/1997.*, e-USU Repository, pdf

⁴ Nurhadi, et.al, *Pola Penguasaan, Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Proyek Inventarisasi dan Dokumentasi Kebudayaan DKI Jakarta 1984/1985, hlm 38

⁵ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

disebut hak. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁶

Hal ini sebagaimana yang tercantum pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan ditulis UUPA), yaitu: “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Bagi suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh sebab itu, tanah bagi bangsa Indonesia memiliki hubungan abadi dan bersifat *magis religius*, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.⁷ Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.⁸ Sejalan dengan hal tersebut, asas nasionalitas yang dianut Indonesia telah tercermin dalam UUPA. Sebagai kawasan yang dimiliki oleh bangsa yang berdaulat dan bersatu, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia

⁶Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Surabaya: Kencana, hal, 9-10

⁷Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta, Margaretha Pustaka, hal. 243

⁸ Penjelasan Umum (II angka 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

dengan hubungan yang bersifat abadi.⁹ Asas nasionalitas ini memiliki konsekuensi yang jauh terhadap pemilikan atau pemegang hak milik atas tanah di Indonesia, yaitu hanya Warga Negara Indonesia lah yang diperbolehkan mempunyai hak milik.¹⁰

Dewasa ini, jumlah luas tanah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sangatlah terbatas, sedangkan keinginan masyarakat untuk memiliki hak atas tanah selalu bertambah. Selain bertambahnya jumlah masyarakat yang memerlukan tanah guna tempat tinggal, hal ini juga disebabkan kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi yang menghendaki pula tersedianya tanah guna perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan, dan lain sebagainya.¹¹

Sebelum berlakunya UUPA, pengaturan hukum tanah kolonial di HindiaBelanda (Indonesia) memiliki sifat dualisme hukum, yaitu pada saat yang sama berlaku bermacam-macam hak atas tanah yang berbeda hukumnya, yaitu:¹²

1. Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUH Perdata, misalnya hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*;
2. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria adat daerah masing-masing yang disebut tanah-tanah adat, misalnya tanah yasan, tanah kas desa, tanah bengkok, tanah ganjaran, tanah kuburan, tanah penggembalaan (tanah pangonan);

⁹Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁰ Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹¹ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, hal 37

¹² Urip Santoso, , 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Surabaya, Kencana, hal.8

3. Hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Swapraja, misalnya Grant Sultan (semacam hak milik adat yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja khusus bagi kawula swapraja, didaftarkan di kantor pejabat swapraja;
4. Hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Hindia-Belanda, misalnya hak agrarische eigendom (tanah milik adat yang ditundukkan dirinya pada Hukum Agraria Barat), landerijen bezitrecht (tanah-tanah yang subjek hukumnya terbatas pada orang-orang dari golongan Timur Asing Tionghoa).

Dengan berlakunya UUPA, dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam bidang hukum agraria karena hukum agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat. Hukum adat ialah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia dan juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.¹³

Di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴

¹³ B. F. Sihombing, 2005, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: PT. Toko Gunung Agung, Tbk, hal. 63

¹⁴ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah terjadi karena pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Seperti yang dijelaskan diatas, salah satu cara yang digunakan untuk mengalihkan hak milik atas tanah kepada pihak lain yaitu dengan jual beli.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” dari bunyi pasal tersebut, maka dapat dinyatakan bahwa dalam pengertian jual beli terdapat 3 (tiga) unsur penting, yaitu :

1. Adanya perjanjian, oleh karena perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian maka harus mempunyai suatu kesepakatan antara para pihak, yakni antara pemilik tanah selaku penjual tanah dengan pihak pembeli.
2. Adanya hubungan timbal balik, dimana pemilik (penjual) tanah dengan ikhlas menyerahkan suatu barang yang dibeli oleh pembeli (dalam hal ini tanah) dan pembeli dengan ikhlas pula menyerahkan sejumlah uang tertentu sebagai tanda pembayaran sebesar barang yang dibelinya.
3. Adanya barang dan harga dari pemilik (penjual) tanah kepada pihak pembeli tanah yang menjadi objek dari jual beli barang tersebut.

Dengan memperhatikan rumusan dalam Pasal 1457 KUHPerdara dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang

melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, dalam hal ini penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Pasal 1458 KUHPerdota “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Sahnya suatu perjanjian jual beli tanah juga harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Adapun syarat sahnya perjanjian seperti yang telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1320 menentukan :

1. Adanya perizinan sebagai kata sepakat sukarela dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian (*toestemming*).
2. Kecakapan atau kedewasaan (*bekwaamheid*) pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek yang tertentu (*bapaalde onderwerp*).
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan (*geoorloofde oorzaak*).¹⁵

Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjwai hukum perjanjian B.W, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah di antara kedua belah pihak tersebut, perjanjian yang dibuat sebelumnya akan

¹⁵ M. Yahya Harahap, 2006, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, hal 24.

melahirkan suatu perikatan secara hukum yang akan mengikat kedua belah pihak.

Sebagaimana dalam perjanjian pada umumnya, perjanjian jual beli tanah juga menghendaki kejujuran dan itikad baik dalam pelaksanaan suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” Maksud dari Pasal ini adalah bahwa para pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian harus melaksanakan prestasi dengan itikad baik, pembeli membayar harga tanah dengan sistem yang telah disepakati dalam perjanjian dan pihak penjual menyerahkan tanah untuk dipergunakan pihak pembeli. Dari pengertian jual beli di atas terdapat kewajiban penting dalam jual beli antara lain:

1. Kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli. Sebagaimana Pasal 1474 KUHPerdata yang berbunyi : “penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”.¹⁶
2. Kewajiban pihak pembeli yaitu membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Sebagaimana Pasal 1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian.”¹⁷

Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat

¹⁶ Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta ; Pradnya Paramita,), hal 374.

¹⁷ Ibid, hal 375

mengenai benda yang diperjualbelikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi obyek jual beli belum lah beralih kepada pembelinya, sekalipun harganya sudah dibayar, dan apabila jual beli dimaksud berkaitan dengan tanah, tanahnya itu sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli. Hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebaga pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*).

Jual beli tanah menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, dalam hukum adat disebut dengan "jual lepas".¹⁸ Perbuatan jual lepas merupakan perbuatan tunai yang berlaku dengan "riil" dan "konkret". Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Jika jual beli sudah dilakukan pembayaran belum lunas, hal ini tidak berarti bahwa bendanya belum diserahkan kepada penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian ini tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan utang-piutang.¹⁹

Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah maka akan mendorong kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu proses peralihan hak atas tanah. Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat "permanen" (tidak dapat bertambah), banyak menimbulkan

¹⁸ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Liberty, hlm. 122

¹⁹ Ibid, hal. 123

masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tidak selalu terhindar dari masalah, bahkan sampai dengan masuk ranah pengadilan untuk menyelesaikannya. Sering terjadi adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah yang telah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti tanah yang bersangkutan atau sengketa pemilikan tanah berupa sertifikat tanah berlawanan dengan Surat Keterangan Adat dan lain-lain.²⁰

Saat ini banyak kasus sengketa tanah salah satunya jual-beli tanah yang mengandung cacat hukum yang perjanjian jual belinya tidak memenuhi unsur, asas dan syarat perjanjian, misalnya tanah tanpa legalitas dimana sertifikat tanah nya sengaja dipalsukan bisa oleh penjual yang bekerja sama dengan notaris pembuat akta tanah. Salah satu kasus yang ramai tahun lalu adalah kasus notaris olivia dimana seorang penjual tanah bernama lukman menjual tanahnya kepada hendra dengan bukti SHM atas nama lukman, kemudian lukman dan hendra bertransaksi di kantor notaris olivia dan juga SHM balik nama atas nama hendra tapi ternyata SHM tersebut palsu. Banyak juga modus mafia tanah yang marak saat ini, dengan menggunakan notaris fiktif untuk memalsukan sertifikat tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum jual beli tanah yang sah berdasarkan hukum?

²⁰ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, hal. 3

2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum?

1.3 Penjelasan Judul

Sebagai langkah awal untuk memahami judul skripsi ini, dan untuk menghindari kesalahpahaman, maka saya merasa perlu untuk menjelaskan beberapa kata yang menjadi judul skripsi ini. Adapun judul skripsi yang dimaksudkan adalah **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM”**. Uraian pengertian beberapa istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini yaitu, sebagai berikut :

Pengaturan adalah suatu kebijakan yang ditetapkan oleh suatu badan lembaga yang bertujuan agar ditaati dan dilaksanakan oleh anggota lembaga. ketertiban adalah kegiatan menaati suatu peraturan yang ditetapkan, sedangkan pengertian pengaturan dalam ilmu hukum berarti perundang-undangan yang berbentuk tertulis. Karena merupakan keputusan tertulis, maka peraturan perundang-undangan sebagai kaidah hukum biasanya disebut sebagai hukum tertulis. Peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh pejabat atau lingkungan jabatan (badan, organ) yang mempunyai wewenang membuat peraturan yang berlaku mengikat umum.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengertian perlindungan hukum secara umum ialah suatu

perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif.²¹

Pembeli adalah orang yang membeli tanah dan berhak atas tanah yang dibelinya, penjual adalah orang yang menjual tanah. Sedangkan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Sedangkan tanah tanpa legalitas adalah isitilah yang merujuk suatu bidang tanah yang surat kepemilikan dari tanah tersebut tidak tercatat atau mewakili data riwayat dari tanah tersebut, riwayat kepemilikan tersebut tidak tercatat di administrasi kantor pertanahan, kecamatan, dan atau di buku tanah desa setempat.

Cacat hukum dapat diartikan sebagai suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum, baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya. Hal ini disebabkan karena tidak sesuai dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum.

1.4 Alasan Pemilihan Judul

Saat ini banyak terjadi sengketa terkait tanah, seperti masalah jual beli karena pemalsuan sertifikat tanah sampai penggandaan sertifikat tanah yang marak dilakukan oleh mafia tanah. Karena kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai keaslian sertifikat tanah yang dimilikinya sedangkan

²¹ <https://tirto.id/apa-itu-perlindungan-hukum-dan-syarat-untuk-mendapatkannya-gawF>, "Apa Itu Perlindungan Hukum dan Syarat untuk Mendapatkannya", diakses pada tanggal 4 Juni 2022

teknologi makin berkembang sehingga sangat mudah untuk menipu dengan memalsukan/menggadakan sertifikat tanah.

Oleh karena itu pemilihan judul ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami lebih jauh mengenai perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum berdasarkan KUHperdata, Undang – Undang Pokok Agraria. Serta menganalisis lebih jauh terkait pertanggungjawaban penjual akibat kerugian yang dialami oleh pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah di uraikan di muka, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut

1. Untuk mengetahui dan memahami lanjut terkait pengaturan hukum jual beli tanah yang sah berdasarkan hukum
2. Untuk mengetahui dan memahami terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun manfaat praktis bagi peneliti pada khususnya dan pembaca pada umumnya. Manfaat yang saya harapkan antara lain:

a. Manfaat Teoritis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya dan Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepustakaan Perlindungan Hukum

terhada pembeli pada jual beli tanah yang mengandung cacat hukum terhadap Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), Undang-undang Pokok Agraria, Hak Asasi Manusia (HAM), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

2. Memberikan informasi dan pemahaman teori serta kepustakaan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan kajian bagi peneliti berikutnya dalam melakukan penelitian lebih lanjut dibidang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum

b. Manfaat Praktis

1. Sebagai sumbangan pemikiran bagi prkatisi hukum dan diharapkan berguna bagi para pembuat kebijakan publik berupa gambaran tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum
2. Sebagai bahan masukan bagi aparat penegak hukum dan masyarakat yang mencari solusi dibidang perlindungan hukum terhadap perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum

1.7 Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian Hukum

Jenis penelitian dari penulisan skripsi ini adalah menggunakan hukum normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna

menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian normatif menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitian. atau disebut juga dengan (Library research), metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dari berbagai literatur. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis artinya bahwa penelitian ini termasuk lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan secara tepat serta menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini²². Penelitian Hukum Normatif mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma hukum yang ada dalam masyarakat.

b. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu pendekatan per undang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan undang-undang dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang di telaah. Terkait dengan isu hukum yang menjadi topik bahasan yaitu perlindungan hukum maka digunakan pendekatan perundang-undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut. Setelah dilakukan telaah terhadap regulasi-regulasi terkait isu undang – undang tersebut, maka hasilnya akan digunakan sebagai argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.²³

²² Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta.Ibid, hal.59

²³ Ibid, hal.110

Pada penelitian ini pendekatan per undang-undangan mengacu kepada KUHPerdara, Undang – Undang Pokok Agraria dan Hak Asasi Manusia yaitu pendekatan yang melihat pada norma-norma hukum tentang tanggung jawab jual beli tanah yang mengandung cacat hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli atas ganti rugi yang ditimbulkan.

Pada pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum. Konsep-konsep yang berkaitan dengan penyelesaian perlindungan hukum terhadap pembeli pada jual beli tanah yang mengandung cacat hukum

c. Langkah – Langkah Penelitian

1. Identifikasi merupakan kegiatan mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang memiliki relevansi dengan penelitian ini, seperti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah berupa bahan hukum yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan.
3. Klasifikasi, yaitu kegiatan memilah - milah bahan hukum secara sistematis agar mudah di baca dan di pahami. Dalam penelitian ini bahan hukum yang dikumpulkan sebagai sumber penelitian adalah:
 - A. Bahan hukum primer adalah bahan hukum utama yang sifatnya mengikat yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah perundang-undangan terdiri dari KUHPerdara (BW), UUPA , Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi

Manusia Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

- B. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang diperoleh dari data literature tentang bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer seperti rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, jurnal, literatur, buku-buku, teks-teks tentang hukum yang berhubungan dengan penelitian
 - C. Bahan hukum Tersier yaitu bahan hukum yang menjelaskan maupun memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti ensiklopedi dan kamus
4. Menganalisis yaitu kegiatan menganalisa bahan-bahan hukum untuk digunakan sebagai metode penelitian yang diawali dengan menganalisis data serta teori-teori yang telah ada dengan menggunakan cara deduktif. Dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari bahan hukum yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang kemukakan sehingga di peroleh jawaban yang bersifat khusus.
 5. Penafsiran Sistematis, penafsiran yang mendasar pada hubungan antara penelitian dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang diteliti.

1.8 Sistematika Pertanggungjawaban

Dalam pembuatan penelitian hukum (skripsi) ini digunakan sistematika pertanggungjawaban penulisan sebagai berikut:

BAB I adalah pendahuluan yang mencakup latar belakang permasalahan yang akan ditulis, kemudian dilanjutkan rumusan masalah sebagai titik tolak penelitian ini, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta metode penelitian dan diakhiri dengan sistematika pertanggungjawaban penulis sebagai kerangka penyusunan penelitian

BAB II. Bab ini disajikan dalam bentuk uraian teoritis rumusan masalah pertama pada BAB I yaitu Pengaturan Hukum Dalam Jual Beli Tanah. membahas tentang. Pada BAB ini akan di bagi dalam beberapa sub bab yang pertama terkait dengan pengertian jual beli tanah menurut UUPA, menurut KUHPerdata dan hukum adat. Sub bab kedua membahas tentang hukum yang mengatur jual beli tanah

BAB III akan membahas rumusan masalah yang kedua pada BAB I yaitu Perlindungan Hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum. BAB III akan dibagi menjadi 2 sub bab yang pertama terkait dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum dan sub bab kedua terkait dengan pertanggung jawaban akibat wanprestasi yang dilakukan penjual terhadap pembeli

BAB IV adalah penutup yang akan mengakhiri seluruh pembahasan yang berisi kesimpulan sebagai jawaban singkat dari rumusan masalah dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan.

BAB II

PENGATURAN HUKUM JUAL BELI TANAH

2.1 Jual Beli Tanah

2.1.1 Jual Beli Menurut KUHPerdata

Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu yaitu penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya yaitu pembeli yang berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁴ Hal tersebut sesuai dengan pasal 1457 KUH Perdata.

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik yang artinya bahwa perjanjian perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.²⁵

²⁴ R Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, cetakan ke10, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 1-2

²⁵ 1 Sudaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, Cet.1, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 94

Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPendata tersebut "*levering*" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik ("*transfer of ownership*").²⁶

Perikatan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai hasil panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu Seperti yang sudah dijelaskan diatas jual beli tanah disebabkan karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Pihak dalam perjanjian sekurang-kurangnya harus ada 2 (dua) pihak Masing-masing pihak tersebut menduduki tempat yang berbeda. Satu pihak menjadi kreditur, dan pihak lainnya sebagai debitur Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subyek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi.²⁷

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 objek 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 ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Pendata yang berbunyi jual beli dianggap sudah

²⁶ R. Subekti, Op. Cit, hal. 11

²⁷ R Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, cetakan ke10, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 1-2

terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar

Menurut R Subekti “terdapat dua kewajiban utama bagi si penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan, ketentraman atas barang tersebut dan menanggung atas cacat-cacat tersembunyi.”²⁸

Transaksi jual beli dalam kehidupan sehari-hari tidak harus dilakukan perjanjian secara tertulis asalkan kedua belah pihak sepakat transaksi jual beli dapat dilakukan secara lisan. Penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli yang nilai harganya besar sebaiknya melakukan perjanjian jual beli secara tertulis. Perjanjian tersebut dimaksudkan agar kedua belah melakukan prosedur jual beli sesuai kesepakatan bersama.

2.1.2 Jual Beli Tanah

Tanah dalam jual beli merupakan obyek atau benda yang hak kepemilikannya dapat dialihkan walaupun letaknya tidak dapat dipindahkan. Oleh karena itu benda dibedakan menjadi dua macam yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda yang bergerak adalah benda yang menurut sifatnya dapat berpindah tempat sendiri atau dapat dipindahkan seperti hewan atau sepeda motor. Benda tidak bergerak adalah benda yang menurut sifatnya atau karena peraturan perundang-undangan tidak dapat dipindahkan seperti tanah, mesin-mesin produksi, dan pesawat terbang

²⁸ Ibid

Kewajiban penyerahan dalam jual beli tanah berlaku pasal 616 KUH Perdata yaitu penyerahan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan di hadapan notaris dan PPAT dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620 KUH Perdata:

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register.

Terkait tentang tanah terdapat undang-undang yang lebih khusus mengatur mengenai tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Sejak diundangkannya UUPA menghapus dualisme hukum tanah di Indonesia pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata. UUPA menciptakan unifikasi hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat. Oleh karena itu meskipun didalam UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli tanah, dapat dipahami dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat.²⁹ Hal tersebut tercantum dalam pasal 5 UUPA tersebut yang menjelaskan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas

²⁹ <http://adlio.lib.unsic.ac.id/files/disk1/15/dhabi-7-2016-dapuramand-42223-7-hab> kpdf pada tanggal 15 Juni 2022, pukul 19.00 WIB

persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Hukum adat yang dimaksud diatas adalah hukum adat yang telah disanner (dibersihkan dari segi negatif). Menurut Muhammad Koesnoes pengertian hukum adat menurut pasal 5 UUPA sudah dipengaruhi oleh lembaga-lembaga dan ciri-ciri hukum Barat, atau telah disesuaikan dengan prinsip-prinsip Sosialisme Indonesia, kepentingan nasional, dan ketentuan perundang-undangan lainnya.³⁰

Terdapat perbedaan antara pengertian jual beli tanah menurut hukum adat dan jual beli tanah menurut UUPA. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan damai. Menurut Pasal 5 UUPA ini secara substantif memuat pernyataan bahwa hukum Menurut Pasal 5 UUPA ini secara substantif memuat pernyataan bahwa hukum agraria, *cum annex* (bersandar), hukum adat. Penjelasan pasal 5 UUPA dijelaskan bahwa hukum adat akan menjadi dasar dalam membuat hukum agraria yang akan datang. Pasal 22 UUPA juga dijelaskan bahwa terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dalam Peraturan Pemerintah. Menurut Dominikus Rato "tidak tepat jika dikatakan peralihan hak milik

³⁰ Muhammad Koesnoe, 1971, *Hukum Adat dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria*. Dalam Majalah Perguruan Tinggi, No. 3 Jilid IV.

menurut hukum adat, akan lebih tepat jika peralihan hak milik menurut Peraturan Pemerintah, hal ini disebut transformasi hukum."³¹

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 37 Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau kepala kantor pertanahan. Hal ini sesuai dalam pasal 19 undang-undang pokok agraria bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan penjelasan diatas prosedur jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT. Penjual dan pembeli secara bersama-sama menghadap Notaris untuk membuat perjanjian jual beli tanah berupa Akta Jual Beli tanah ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah. Setelah melakukan hal tersebut PPAT melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.

2.1.3 Perjanjian

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."³² Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan antara

³¹ Dominikus Rato, 2014, *Hukum Adat di Indonesia (Suatu Pengantar)*, Surabaya, Laksbang Justitia, hal 125

³² Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, , Jakarta, hal. 338

dua orang atau lebih kemudian perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.³³ Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara di atas, maka dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan yang di dalam lapangan harta kekayaan. Definisi tersebut jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak, untuk melaksanakan suatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang.³⁴

1. Unsur-Unsur Perjanjian

Apabila dirinci, perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:³⁵

- a. *Essensialia*, unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur *essentialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essentialia* ini pada umumnya dipergunakan

³³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali, Jakarta, hal. 7-8.

³⁴ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung, hal.224-225.

³⁵ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 67.

dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.

- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu yaitu berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”³⁶
- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.³⁷

³⁶ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 118-119.

³⁷ Herlien Budiono, op.cit hlm 90

2. Asas – Asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme berasal dari bahasa latin "*consensus*", yang berarti sepakat. Asas konsensualisme, dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Yang berbunyi : "Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak".

Asas konsensualisme berarti kesepakatan, yaitu pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu. Pengecualian terhadap prinsip ini adalah dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian, misalkan syarat harus tertulis contoh, jual beli tanah merupakan kesepakatan yang harus dibuat secara tertulis dengan akta otentik Notaris.

b. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan, dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi : "Perjanjian yang dibuat

secara sah, berlaku sebagai Undang Undang, bagi mereka yang membuatnya”.

Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, misalnya salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian bahkan hakim dapat memerintahkan pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum secara pasti memiliki perlindungan hukum

c. Asas Kebebasan

Berkontrak Asas kebebasan berkontrak, dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk :³⁸

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya

³⁸ Salim, 2001, “*Pengantar Hukum Perdata Tertulis*”, BW, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 158

4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

d. Asas Kepatutan

Asas ini, dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi bahwa, “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”, dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

e. Asas Kebiasaan

Asas ini, dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat, untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti. Diatur dalam Pasal 1339 *jo* Pasal 1347 KUHPerdara.³⁹ Pasal 1339 KUHPerdara, menyatakan: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat, untuk hal-hal yang dengan tegas, dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang “Pasal 1347 KUHPerdara, menyatakan : “Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diamdiam dimasukan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.”

³⁹ Ibid., hlm.159-160

f. Asas iktikad baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Itikad baik ada dua yaitu:

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang Itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya Keadaan batin para pihak itu tidak boleh diceman oleh maksud maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya

g. Asas Kepribadian

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualian tentang janji untuk pihak ketiga terdapat dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) berbunyi "Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu", dan ayat (2) berbunyi " Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu".

Asas kepribadian berarti ini perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal – tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

2.2 Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah

Di Indonesia aturan jual beli tanah didasarkan pada beberapa instrumen hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1457-1540, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia, memiliki prosedural salah satunya penggunaan akta jual beli (AJB) tanah sebelum terjadi pemindah nama sertifikat hak atas tanah dari seorang penjual kepada pembelinya. Akta Jual Beli dibuat di hadapan Notaris/PPAT dan merupakan suatu Akta Autentik. Yang dimaksud dengan Akta Autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya Akta jual beli tersebut akan digunakan untuk pengalihan hak atas tanah dengan penggantian nama dalam Sertifikat hak milik (SHM) dari penjual ke pembeli. Karena dalam bidang perdata, pengadaan bukti dilakukan semaksimal mungkin dan sejelas mungkin, hal tersebut dilakukan sejak awal dengan tujuan pengadaan alat bukti apabila dikemudian hari terjadi hal yang tak diinginkan seperti adanya sengketa.

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

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Calon penjual harus jelas, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik. Jika penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah tersebut. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang

ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

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

b. Syarat Formil

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

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan

2.2.1 Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdato

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

- 1) Adanya kesepakatan, sepakat yang mengikatkan diri Kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti bahwa, apa yang dikehendaki pihak yang satu dikendaki juga dengan pihak lainnya. Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap saah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur sebagai berikut:
 - a) Paksaan (*dwang, duress*)
 - b) Penipuan (*bedrog, fraud*)
 - c) Kesesatan atau kekhilafan (*dwaling, mistake*) Sebagaimana pada Pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat

tidak sah apabila perjanjian di lakukan dengan kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan. Penipuan tersebut bisa berupa pemalsuan.

- 2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang telah dewasa atau akil baliqh, sehat jasmani serta rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu:
 - a. Orang yang belum dewasa
 - b. Orang yang sudah dewasa tetapi berada di bawah pengampuan
- 3) Suatu hal tertentu
Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau obyek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian obyek dari perjanjian harus disebutkan secara jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
- 4) Suatu sebab yang halal, yaitu Perjanjian tersebut tidak dibuat dengan pemalsuan dan terlarang, serta tidak pula bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Selain itu pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Atau ada pula agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu⁴⁰

Syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang selanjutnya dibagi menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dan perbuatan hukum merupakan syarat subjektif. Sedangkan Suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif. Dalam suatu perjanjian apabila tidak memenuhi syarat subjektif berakibat dapat dibatalkan, yang berarti pembatalannya harus dimohonkan kepada Hakim, tetapi jika tidak ada pembatalan dari salah satu pihak dan belum ada pembatalan dari Hakim, maka perjanjian tersebut tetap berlaku seperti halnya perjanjian yang tidak memiliki cacat kehendak. Sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektifnya, perjanjian tersebut batal demi hukum, sehingga perjanjian

⁴⁰ Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis, hal. 39

tersebut dianggap tidak pernah ada dan secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu

2.2.2 Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.⁴¹ Dalam Hukum Adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum tanah mempunyai 3 muatan, yakni:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah di bayarnya. Antara lain, menggadai, menjual gade, adil sende, ngejual akad atau gade.

⁴¹ Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi I Cet.VI, Jakarta: Sinar Grafika hal.71-72

- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi penjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain adol plas, runtemurun, menjual jasa.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).

Dalam hukum adat tetang tanah dikenal 3 macam adol (jual), yaitu:

1) Adol plas (jual lepas)

Pada adol plas atau jual lepas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan atas pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

2) Adol gadai (jual gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian(pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya, apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3) Adol tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan atas pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen

sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali kepada pemilik tanah.

2.2.3 Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

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

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya pasal 19 UUPA. Hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah dan rumah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Hal ini

dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.⁴²

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Angka 1 PP No.24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur , meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran Tanah (Pasal 33 PP No.24 Tahun 1997):

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴³

⁴² Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet.1, Yogyakarta : Buku Pintar hal.203

⁴³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

Fungsi pendaftaran tanah:

Dalam rangka permohonan hak dan kewajiban pembebanan hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a. Sebagai syarat konstitutif lahirnya hak/lahirnya hak tanggungan
- b. Untuk keperluan pembuktian

Dalam rangka jual beli tanah yaitu,

- a. Untuk memperkuat pembuktian
- b. Untuk memperluas pembuktian

Dalam ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika:⁴⁴

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah terletak di jauh dari kedudukan

⁴⁴ Nur Hayati, 2016, *Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol. 13 Nomor 3, hal. 283-284

Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/Kelurahan;

- d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya bersikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- f. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku; atau
- g. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- h. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- i. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;

Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan: peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam

perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁵

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre yaitu suatu istilah teknis untuk record (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.⁴⁶ Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Lebih lanjut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

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

Menurut PP No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah bisa dilakukan secara elektronik. Hal itu dilakukan dengan harapan dapat mempermudah masyarakat. Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik ini nantinya akan dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang

⁴⁵ Ibid hal 280

⁴⁶ A.P Parlindungan, 1985, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah menurut UUPA*, Bandung: Alumni, hal. 2

dibangun oleh Kementerian. Menurut PP No.18 Tahun 2021 Pasal 84 ayat

1

“Pendaftaran Tanah secara- elektronik merupakan kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, termasuk pelayanan informasi dan/atau pelayanan pertanahan lainnya yang dilakukan melalui sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.”⁴⁷

Dalam perjanjian jual beli menurut PP No.18 Tahun 2021 Pasal 90 untuk menghindari pemalsuan/kerugian maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atas Tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.

⁴⁷ PP No.18 Tahun 2021 pasal 84 ayat 1

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM

3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum

3.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang berkembang pada abad ke-19. Adapun arah dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap HAM adalah adanya pembatasan dan peletakan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah.⁴⁸

Pengertian perlindungan hukum secara umum ialah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif.⁴⁹ Menurut Satjipto Rahardjo sebagaimana dijelaskan oleh Fitzgerald, perlindungan hukum ialah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditemukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat tersebut bisa

⁴⁸ <http://tesishukum.com/pengertianperlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, "Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," diakses pada 25 Juni 2022

⁴⁹ <https://tirto.id/apa-itu-perlindungan-hukum-dan-syarat-untuk-mendapatkannya-gawF>, "Apa Itu Perlindungan Hukum dan Syarat untuk Mendapatkannya", diakses pada tanggal 25 Juni 2022.

dikatakan sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.⁵⁰

Lebih lanjut, menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman kepada HAM yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁵¹

Menurut I. S. Susanto, perlindungan hukum berfungsi untuk melindungi masyarakat dari ancaman bahaya dan tindakan yang merugikan dari sesama dan kelompok masyarakat termasuk yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan (pemerintah dan negara) dan yang datang dari luar, yang ditujukan terhadap fisik, jiwa, kesehatan, nilai-nilai, dan hak asasinya.⁵²

Keperluan hukum, menurut Salmond sebagaimana dijelaskan Fitzgerald, adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu dilindungi dan diatur. Hukum, menurut Paton, tidak hanya melindungi hak dan kepentingan, melainkan juga kehendak. Jadi, bukan hanya

⁵⁰ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 53

⁵¹ Satjipto Raharjo, 1993, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, hal. 74.

⁵² Susanto, Orasi, 1999, *Kejahatan Korporasi di Indonesia Produk Kebijakan Rezim Orde Baru*, UNDIP, Semarang, 12 Oktober, hal. 17

kepentingan orang itu yang dilindungi oleh hukum, melainkan juga kehendak orang tersebut.⁵³

Teori Perlindungan Hukum juga dikembangkan oleh Philipus M. Hadjon, yang menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah suatu kondisi subjektif yang menyatakan hadirnya keharusan pada diri sejumlah subjek hukum untuk segera memperoleh sejumlah sumber daya, guna kelangsungan eksistensi subjek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum, agar kekuatannya secara terorganisir dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi, khususnya pada distribusi sumber daya, baik pada peringkat individu maupun struktural.⁵⁴

Philippus M. Hadjon membedakan 2 macam perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Bahwa hukum mampu mencegah terjadinya sengketa, dengan kata lain tujuan dari perlindungan ialah memberikan jaminan keamanan yang sebenarnya bagi para pihak. Fungsi perlindungan ini dituangkan dalam bentuk pengaturan pencegahan, yang pada dasarnya merupakan patokan bagi setiap tindakan yang akan dilakukan masyarakat, meliputi seluruh aspek tindakan manusia termasuk risiko dan pengaturan prediktif terhadap bentuk penanggulangan risiko tersebut.

⁵³ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum, Bandung*: Citra Aditya Bakti. Hal.69

⁵⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Binallmu, Hal. 2.

b. Perlindungan Hukum Represif

Fungsi represif yakni sebagai penanggulangan dan fungsi ini dituangkan dalam bentuk penyelesaian atau pemulihan keadaan sebagai akibat dari tindakan terdahulu para pihak. Seperti menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia⁵⁵

Dari uraian para ahli di atas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan cerminan dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum ialah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

3.1.2 Makna dan Urgensi Perlindungan Hukum

Masyarakat dan hukum merupakan dua hal yang berhubungan sangat erat, bahkan bisa juga dikatakan sebagai dua sisi dari satu mata uang. Tidak mudah untuk mengatakan adanya masyarakat tanpa suatu ketertiban, bagaimanapun kualitasnya.⁵⁶ Kendati demikian perlu ditambahkan di sini, bahwa yang disebut sebagai ketertiban itu tidak didukung oleh berbagai lembaga secara bersama-sama, seperti hukum dan tradisi. Oleh karena itu dalam

⁵⁵ Ibid.Hal.2-3

⁵⁶ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 13

masyarakat juga dijumpai berbagai macam norma yang masing-masing memberikan andil dalam menciptakan ketertiban itu. Lebih lanjut menurut Fence M. Wantu dalam bukunya, hukum bukanlah satu-satunya lembaga yang menciptakan ketertiban dalam masyarakat.⁵⁷

- a) Hubungan antara hukum dan masyarakat sangat erat dan tak mungkin dapat dipisahkan antara satu sama lain, mengingat dasar hubungan tersebut terletak dalam kenyataan-kenyataan berikut ini. Hukum adalah pengatur kehidupan masyarakat. Kehidupan masyarakat tidak mungkin bisa teratur kalau tidak ada hukum.
- b) Masyarakat merupakan wadah atau tempat bagi berlakunya suatu hukum. Tidak mungkin ada atau berlakunya suatu hukum kalau masyarakatnya tidak ada. Hal yang tak dapat disangkal adanya kenyataan bahwa hukum juga merupakan salah satu sarana utama bagi manusia melalui masyarakat di mana menjadi warga atau anggotanya, untuk memenuhi segala keperluan pokok hidupnya dalam keadaan yang sebaik dan sewajar mungkin.

Melihat realitas yang seperti itu hukum itu pada hakikatnya dapat dikatakan sebagai berikut:

- a) Memberikan perlindungan (proteksi) atas hak-hak setiap orang secara wajar, di samping juga menetapkan kewajiban-

⁵⁷ Fence M. Wantu, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet I, Gorontalo, Reviva Cendekia, hlm. 9

kewajiban yang harus dipenuhinya sehubungan dengan haknya tersebut.

- b) Memberikan juga pembatasan (restriksi) atas hak-hak seseorang pada batas yang maksimal agar tidak mengganggu atau merugikan hak orang lain, di samping juga menetapkan batas-batas minimal kewajiban yang harus dipenuhinya demi wajarnya hak orang lain.⁵⁸

Pada kenyataannya, setiap bangsa atau negara memiliki hukum atau sistem hukumnya sendiri yang hendak ditegakkan serta harus dipatuhi oleh warga negaranya. Akan tetapi, tidak setiap negara yang mendeklarasikan dirinya sebagai negara hukum benar-benar menegakkan *rule of law* dalam arti materiil, yaitu menegakkan hukum yang benar, adil, dan menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan sehingga membawa kesejahteraan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyatnya. Di antara negaranegara yang menyatakan dirinya sebagai negara hukum materiil pun terdapat perbedaan-perbedaan arti, materi, maupun pelaksanaannya. Hal itu karena perbedaan latar belakang sejarah, sistem politik, sosial, ekonomi, dan kultural, serta pandangan hidup atau falsafah bangsa masing-masing yang tercermin dalam konstitusinya.

Asas pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia merupakan asas pokok, sebagai prinsip utama yang menentukan bahwa suatu negara merupakan negara hukum atau bermaksud

⁵⁸ Ibid. hal 9-10

menegakkan “*rule of law*”. *Rule of law* merupakan konsekuensi lebih lanjut tujuan dari negara hukum yaitu melindungi dan menjamin hak-hak asasi warga negaranya dari tindakan penguasa yang sewenang-wenang.

Hak asasi adalah hak-hak yang telah melekat pada pribadi manusia sejak manusia dilahirkan untuk mempertahankan martabat dan nilai kemanusiaan. Hak tersebut ditegakkan dengan tidak mengenal diskriminasi baik berdasarkan ras, bangsa atau agama, maupun kedudukannya. Singkatnya, hak asasi adalah hak untuk melindungi aspek fisik dan eksistensial manusia. Menurut Kuntjoro Purbopranoto, hak asasi adalah hak-hak yang dimiliki manusia menurut kodratnya yang tidak dapat dipisahkan dari hakikat manusia dan karena itu bersifat suci.⁵⁹

Dalam hubungan antara warga dengan negara, maka kepentingan warga negara hampir selalu berkonsekuensi pada adanya tuntutan kewajiban pada pihak lain, baik oleh orang pribadi lainnya, masyarakat maupun pemerintahan negara⁶⁰. Kepentingan yang dituntut para pihak lain disebut dengan hak. Hubungan antara hak dan kewajiban disebut hubungan hukum. Hubungan hukum menimbulkan adanya hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain baik bersifat publik maupun privat dengan konsekuensi dapat dituntut dengan cara paksaan melalui alat-alat negara.

⁵⁹ Kuntjoro Purbopranoto, 1960, *Hak Asasi Manusia dan Pancasila*, Cetakan keIII, Jakarta, Prapanca, hal. 18

⁶⁰ Friedman, 2007, *Hukum dalam Perspektif Sosial, terjemahan oleh Anur Sumardi*, Cetakan ke-III, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal. 7

Menurut Jeremy Bentham, bahwa hak tidak mempunyai arti apa-apa jika tidak ditunjang dengan undang-undang. Hak adalah anak dari hukum. Dari hukum yang nyata timbul hak yang diterima akal, yaitu hukum yang dibuat oleh lembaga legislatif. Menurutnya, hukum merupakan produk kehendak legislator. Dalam pandangan inilah maka dinyatakan bahwa hak merupakan bentukan hukum.⁶¹

Paton berpendapat, kepentingan-kepentingan adalah objek keinginan manusia. Kepentingan itu merupakan suatu tuntutan atau keinginan individu atau kelompok individu yang ingin dipenuhi. Hukum dalam hal ini memberikan hak bukan kepada keinginan manusia, melainkan kepada keinginan manusia yang mengejar tujuan yang diperbolehkan oleh hukum. Pandangan senada dikemukakan oleh Meijers yang mendefinisikan hak sebagai suatu kewenangan seseorang yang diakui oleh hukum untuk menunaikan kepentingannya. Dengan demikian, makna hak adalah melindungi kepentingan manusia dalam tindakan guna kepentingannya.⁶²

Dworkin menempatkan hak sebagai suatu yang dijunjung tinggi oleh siapa pun. Dworkin mengakui dipertimbangkannya kepentingan umum dapat meniadakan hak jika ditemukan dasar yang khusus. Dalam hal ini jika terdapat pertentangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat umum maka harus didasarkan pada nilai-nilai yang melatarbelakanginya. Dworkin berpendapat bahwa hak bukan apa yang dirumuskan,

⁶¹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, hal. 141.

⁶² Ibid. hlm 152

melainkan nilai yang mendasari perumusan itu. Oleh karena itu, menurut Dworkin diperlukan perlindungan hukum yang dimiliki oleh setiap individu dengan dapat pula ditempuh kebijakan diskriminasi terbalik untuk melindungi pertentangan rasa atau membuat adanya persamaan dalam masyarakat sehingga terasa lebih adil.⁶³

Berdasarkan beberapa teori tersebut, dapat dikemukakan bahwa hak adalah kepentingan masyarakat yang dituntut melalui hukum. Hak bukan diciptakan oleh hukum, melainkan hak-hak lah yang memaksa adanya hukum. Adanya hukum menentukan jalan manusia untuk memenuhi haknya. Adanya hak melahirkan hubungan hukum yaitu hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lainnya. Hak diatur oleh hukum sebagai cara untuk merealisasikan kepentingan didasarkan keadilan. Namun, atas dasar alasan keadilan pula, dapat ditempuh kebijakan untuk memberikan pemenuhan hak yang diprioritaskan bagi warga miskin, dimaksudkan justru untuk memenuhi persamaan hak warga masyarakat. Hal itu tergantung pada paham keadilan yang dianut oleh suatu negara.

Hukum perlindungan konsumen merupakan cabang hukum yang bercorak universal. Sebagian besar perangkatnya diwarnai hukum asing, namun kalau dilihat dari hukum positif yang sudah

⁶³ Ibid hlm 153

ada di seluruh Indonesia ternyata dasar-dasar yang menopang sudah ada sejak dulu termasuk hukum adat.⁶⁴

Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa perlindungan konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum,” diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen, begitu pula sebaliknya menjamin kepastian hukum bagi konsumen.⁶⁵

Az. Nasution mendefinisikan Perlindungan Konsumen adalah bagian dari hukum yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain yang berkaitan dengan barang dan atau jasa konsumen dalam pergaulan hidup.⁶⁶

⁶⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, hal. 12

⁶⁵ Ahamadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 1

⁶⁶ Az.Nasution, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen “Suatu Pengantar”*, Diadit Media, Jakarta, hal 2

Pembeli perlu mendapatkan perlindungan hukum dalam rangka melindungi kepentingannya. Perjanjian yang dibuat antar penjual dengan pembeli memuat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan didapatkan oleh masing-masing pihak. Akan tetapi, seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa masih sering ditemui kendala dalam jual beli tanah.

Perlindungan pembeli adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada pembeli. Dengan kata lain, hukum perlindungan pembeli dapat dikatakan sebagai “Hukum yang mengatur mengenai hak dan kewajiban pembeli, hak dan kewajiban penjual, serta tata cara mempertahankan hak dan menjalankan kewajiban”⁶⁷

Keaslian Sertifikat tanah sering menjadi masalah yang dialami oleh pembeli. Terlebih lagi saat ini banyaknya kasus mafia tanah dan kurang tahunya masyarakat terkait bagaimana membedakan sertifikat tanah yang asli dengan yang palsu. Terdapatnya wanprestasi pada penjual mengakibatkan kerugian jatuh pada pembeli. Pembeli yang mengalami masalah dalam jual beli tanah terutama dalam sertifikat tanah dapat mengalami kerugian baik materiil maupun imateril. Hal yang demikian pembeli seharusnya mendapatkan ganti kerugian penjual sebagai upaya perlindungan hukum bagi pembeli sesuai dengan yang diamanatkan dalam Pasal 4 Angka 8 Undang-Undang Nomor 8

⁶⁷ AZ. Nasution, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen “Suatu Pengantar”*, Diadit Media, Jakarta hal

Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu hak konsumen/pembeli untuk mendapatkan ganti rugi.

Pembeli yang sudah dirugikan oleh penjual maka perlindungan hukum yang ditempuh yaitu perlindungan hukum secara represif, dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dijelaskan pada Pasal 45 dan apabila pelaku usaha menyebabkan wanprestasi maka ganti kerugian yang diberikan kepada konsumen harus sesuai barang yang rusak atau hilang dan apabila tidak sesuai dengan nilai barang maka pelaku usaha telah melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dalam Pasal 19 dijelaskan bahwa: "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan".

Perlindungan hukum yang bisa di dapat kan oleh pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum adalah perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tidak sah atau batal karena hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerduta bahwa perjajian tidak didasari pada itikad yang baik atau berupa pemalsuan maka dengan sendirinya perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan ini perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli dinyatakan tidak sah atau batal.

3.1.3 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Menurut KUHPerdato penjual diwajibkan dengan tegas untuk apa yang mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya. Bagi pihak penjual ada 2 (dua) kewajiban utama, yaitu:

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.
Penyerahan merupakan suatu pemindahan barang yang sudah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli
2. Kewajiban menjamin penguasaan barang yang di jual secara aman dan tentram dan menanggung cacat-cacat tersembunyi
Kewajiban untuk menjamin barang yang dijual oleh penjual bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.⁶⁸
3. Kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang itu tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau mengurangi pemakaian itu, sehingga

⁶⁸ Subekti, dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramit, hal 31

seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Si penjual tidak diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat yang keliatan dan ini memang juga sudah sepantasnya. Jika cacat tersebut keliatan dapat dianggap bahwa pembeli menerima adanya cacat itu dan juga sudah tentu harga sudah ditentukan sesuai dengan adanya cacat tersebut.⁶⁹

Sama halnya dengan penjual, maka pembeli juga memiliki hak dan kewajiban. Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

Dalam kontrak jual beli para pelaku yang terkait didalamnya yaitu penjual atau pelaku usaha dan pembeli yang berkedudukan sebagai konsumen memiliki hak dan kewajiban yang berbeda-beda. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur mengenai kewajiban-kewajiban pelaku usaha, dalam hal ini penjual yang menawarkan dan menjual suatu produk, yaitu :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;

⁶⁹ Ibid, hal 32

3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar, jujur dan tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.

Selain kewajiban, penjual juga memiliki hak dalam proses jual beli menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, antara lain:

1. Menentukan dan menerima harga pembayaran atas penjualan barang, yang kemudian harus disepakati oleh pembeli.
2. Penjual juga berhak mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan pembeli yang beritikad tidak baik, kemudian haknya untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam suatu penyelesaian sengketa yang dikarenakan barang yang dijualnya, dalam hal ini tidak terbukti adanya kesalahan penjual, dan sebagainya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6, pelaku usaha dalam hal ini termasuk penjual memiliki hak-hak sebagai berikut :

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam penyelesaian sengketa;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan

Selain hak dan kewajiban penjual, ada juga hak dan kewajiban pembeli sebagai pihak dalam perjanjian jual beli. Kewajiban pembeli juga termuat dalam UndangUndang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Pembeli sebagai konsumen mempunyai kewajiban dalam proses jual beli sebagai berikut :

1. Membaca informasi dan mengikuti prosedur atau petunjuk tentang penggunaan barang dan atau jasa yang dibelinya.
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli barang dan atau jasa tersebut.

3. Membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian sesuai nilai tukar yang telah disepakati.
4. Biaya akta-akta jual beli serta biaya lainnya ditanggung oleh pembeli.
5. Mengikuti upaya penyelesaian hukum secara patut apabila timbul sengketa dari proses jual beli termaksud.

Selain kewajiban yang harus dilakukannya, pembeli yang dianggap sebagai konsumen juga memiliki hak dalam proses jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, antara lain :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih serta mendapatkan barang dan/atau jasa dengan kondisi yang sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. Hak untuk mendapatkan informasi secara benar, jujur, dan jelas mengenai barang dan atau jasa yang diperjualbelikan
4. Hak untuk mendapatkan pelayanan dan perlakuan secara benar dan tidak diskriminatif
5. Hak untuk didengarkan pendapatnya atau keluhannya atas kondisi barang dan atau jasa yang dibelinya.
6. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum secara patut apabila dari proses jual beli tersebut timbul sengketa.

7. Hak untuk mendapatkan kompensasi atau ganti rugi apabila barang dan atau jasa yang dibelinya tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Dengan demikian hak dan kewajiban penjual dan pembeli sebagai para pihak dalam perjanjian jual beli harus dilaksanakan dengan benar, apabila salah satu pihak tidak memperhatikan dan melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing hal itu disebut wanprestasi. Ketentuan mengenai hak dan kewajiban penjual dan pembeli tersebut diatas, berlaku juga dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli (konsumen), walaupun antara penjual dan pembeli sudah membuat perjanjian sendiri diantara mereka yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, namun tetap ketentuan mengenai hak dan kewajiban penjual dan pembeli ini harus tetap ditaati.

3.2 Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Bagi Penjual Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum

Hukum mewajibkan seorang yang berjanji itu untuk melaksanakan janjinya. Menurut pasal 1338 KUHPerdota menetapkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah “berlaku sebagai undang-undang” untuk mereka yang membuatnya. Yang berarti bahwa perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam Pasal 1338 ditetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang berarti bahwa cara menjalankan

suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, misalnya jika seorang penjual dapat dikatakan berbuat bertentangan dengan itikad baik, seperti jika melakukan pemalsuan sertifikat tanah yang menyebabkan cacat hukum.

Sebagaimana diketahui, dalam kontrak timbal balik (bilateral) yang dibuat secara sah melahirkan perikatan yang mengikat para pihak dengan hak dan kewajiban yang saling dipertukarkan. Buku III BW dalam Bab IV tentang hapusnya perikatan, merinci sebab-sebab hapusnya perikatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 BW, yaitu :⁷⁰

1. Karena pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaruan utang;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena pencampuran utang;
6. Karena pembebasan utang;
7. Karena musnahnya barang terutang;
8. Karena kebatalan atau pembatalan;
9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan;
10. Karena lewat waktu;

Dalam pembuatan kontrak perjanjian sering dijumpain kasus yang berisi tentang substansi putusnya perikatan yang di sebut dengan “Pembatalan Kontrak atau “Pemutusan Kontrak”, padahal dalam membuat suatu perjanjian para pihak telah terlebih dahulu sepakat.

⁷⁰ Ibid hal 110

a. Pembatalan Kontrak

Yang dimaksud dengan pembatalan kontrak adalah suatu keadaan dimana kontrak yang telah disepakati di batalkan. Pembatalan kontrak bisa terjadi karena tidak terpenuhinya syarat sahnya kontrak yaitu tidak terpenuhinya unsur subjektif, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) (Pasal 1320 BW ayat 1 dan 2) sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Tidak dipenuhinya unsur objektif, apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 BW ayat 3 dan 4) sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum (*nietig*). Akibat hukum pada pembatalan kontrak tersebut adalah pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan kontrak. Misalnya dalam perjanjian jual beli, jika kontrak jual beli tersebut batal maka barang dan harga harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, dan apabila pengembalian barang tidak lagi dimungkinkan dapat diganti dengan objek yang sejenis atau senilai.⁷¹

b. Pemutusan Kontrak

Yang dimaksud dengan pemutusan kontrak adalah suatu keadaan dimana keabsahan kontrak tersebut diakui, serta mengikat kewajiban-kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah sehingga mengakibatkan kontrak tersebut putus. Pemutusan kontrak merupakan akibat hukum lanjutan dari peristiwa-

⁷¹ Ibid

peristiwa yang terjadi dalam pelaksanaan pemenuhan kontrak. Peristiwa yang mengakibatkan kegagalan pelaksanaan kontrak adalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan kontrak tersebut putus.⁷²

Jika suatu perjanjian yang dibuat tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian itu menjadi tidak sah yang berarti perjanjian itu terancam batal, yang mana kesalahan mengenai para pihak disebut *error in personam*. Seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian, orang tersebut dari kewajiban membayar ganti kerugian.

Kerugian dalam KUHPerdara dapat bersumber dari wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Kerugian karena wanprestasi adalah peristiwa dimana salah satu pihak tidak melaksanakan suatu prestasinya baik, tidak memenuhi prestasinya sama sekali memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu atau memenuhi prestasi tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.⁷³

Kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi dapat dimintakan ganti kerugian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1243 KHUPerdara, ganti kerugian terdiri dari: biaya kerugian dan bunga. Pasal 1246 KUHPerdara juga menyinggung tentang ganti kerugian yang terdiri dari: kerugian yang nyata-nyatanya diderita dan bunga

⁷² Ibid hal 112

⁷³ Salim, 2001, "*Pengantar Hukum Perdata Tertulis*", BW, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 181.

atau keuntungan yang diharapkan⁷⁴, sedangkan kerugian karena perbuatan melawan hukum seperti dalam penjelasan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dinyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Dalam tuntutan perbuatan melawan hukum tidak ada pengauran yang jelas mengenai ganti kerugian tersebut. Namun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata, menyatakan bahwa: “Penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan keadaan”. Kerugian yang terjadi akibat cacat tersembunyi merupakan kerugian yang termasuk dalam wanprestasi apabila terikat perjanjian dan jika tidak maka konsumen dapat menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Tanggung jawab merupakan suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang diwajibkan kepadanya, dalam perjanjian jual beli seorang penjual bertanggungjawab tidak hanya untuk menyerahkan barang tersebut kepada pembeli namun juga harus ber itikad baik dalam melakukan perjanjian jual beli tanpa adanya unsur penipuan dan pemalsuan. Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab hukum dalam perbuatan melanggar hukum yang sengaja dilakukan oleh penjual dan telah melakukan kerugian kepada pembeli. Prinsip adanya kemungkinan tanggung

⁷⁴ Pasal 1243 dan Pasal 1246 KUHPerdata.

jawab atas kerugian yang ditimbulkan karena perilaku/sikap kesalahan dari diri sendiri yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan ketentraman atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat barang yang dijual belikan yang tersembunyi. Dalam hal ini, perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli tidak sah karena adanya syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang tidak terpenuhi, yaitu adanya unsur pemalsuan dan objek dalam perjanjian tersebut tidak sah karena sertifikat pada objek tersebut telah di palsukan penjual. sehingga penjual bertanggungjawab untuk mengembalikan uang yang telah di bayarkan oleh pembeli kepada penjual atau menyerahkan sertifikat tanah yang asli kepada pembeli.

Sengketa dalam dalam jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi. Sengketa diawali dari konflik sebagai bentuk interaksi para pihak dalam kontrak kerjasama yang sudah sangat kompleks sehingga menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak yang lainnya. Dalam kontrak kerjasama internasional. Pihak yang bersengketa apabila merasa dirugikan atau terjadi wanprestasi yang dilakukan pihak lainnya dapat melakukan upaya hukum berupa Gugatan Keperdataan Atas Perbuatan Melawan Hukum Atau Wanprestasi. Pemilik barang dapat melakukan gugatan keperdataan atas kelalaian yang dilakuakn oleh si penjual. Dimana gugatan ini dibagi menjadi 2 (dua) bagian:

a. Gugatan Keperdataan Atas Dasar Wanprestasi

Gugatan terkait dengan wanprestasi mempunyai dasar adanya suatu pelanggaran terhadap perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli. Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam hal perbuatan jual beli, apabila si penjual melakukan wanprestasi, tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, Maka, penjual tersebut diwajibkan untuk memberikan ganti kerugian sesuai dengan ketentuan pasal 1239 KUH Perdata bahwa : “tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.” Dalam hal kapan untuk memberikan gugatan ganti kerugian tersebut, dasar wanprestasi mengacu pada ketentuan pasal 1243 KUH Perdata bahwa “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau

dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Kedua ketentuan tersebut dapat menjadi dalil-dalil bagi pembeli untuk melakukan gugatan keperdataan terhadap penjual atas dasar Wanprestasi.

b. Gugatan Keperdataan Dasar Perbuatan Melawan Hukum

Sebagaimana diketahui bahwa Jika penjual melakukan perbuatan melawan hukum maka Pasal 1367 KUHPerduta adalah landasan utama bagi pembeli untuk melakukan gugatan atas dasar Perbuatan melawan hukum Adapun pertanggungjawaban perbuatan tersebut, dimana seorang penjual bertanggung jawab secara tidak langsung terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan yang menyebabkan kerugian kepada orang lain

3.3 Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan *jo* Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris atau UUJN.⁷⁵ Notaris merupakan pejabat umum satu-satunya yang memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum yang akan dinyatakan dalam suatu akta otentik. Notaris juga harus menjamin kepastian tanggal akta autentik yang dibuatnya, menyimpan dan

⁷⁵ Tri Jata Ayu Pramesti, “*Lingkup Kerja Notaris*” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4598/lingkup-kerja-notaris/> diakses pada tanggal 7 Juli 2022.

memberikan grosse dari akta tersebut, begitu juga salinan dan kutipan aktanya. Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya itu memang sesuai dengan ketentuan yang mengikat seorang Notaris dan tidak ada suatu peraturan umum yang menugaskan pejabat atau orang lain untuk membuatnya.⁷⁶

Seorang Notaris dapat merangkap jabatan profesi sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 atau selanjutnya disebut PP PPAT. Notaris dan PPAT dapat merangkap jabatan apabila memiliki satu wilayah jabatan yang sama atau berada di wilayah kedudukan yang sama. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) PP PPAT.

Notaris diberikan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Jabatan Notaris. Adapun pasal tersebut berbunyi demikian

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 salinan tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

⁷⁶ Habib Adjie, 2008 *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama), hlm. 13

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.”

Berbeda dengan Notaris, kewenangan seorang PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP PPAT. Pasal 2 ayat (1) PP PPAT berbunyi bahwa kewenangan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta. Akta tersebut sebagai suatu alat bukti bahwa telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum tersebut kemudian akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Adapun akta yang dapat dibuat oleh seorang PPAT berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PP PPAT antara lain adalah sebagai berikut: “Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli
- b. tukar menukar
- c. hibah
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreg*)
- e. pembagian hak bersama
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. pemberian Hak Tanggungan
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”⁷⁷

Salah satu kewajiban seorang notaris adalah bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Hal ini sebagaimana sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.⁷⁸ Salah satu kewajiban tersebut menuntut seorang Notaris untuk menjaga kepentingan pihak terkhusus klien Notaris dalam perbuatan hukum yang dilakukannya dengan bantuan Notaris. Dalam penelitian ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh klien adalah jual beli tanah. Sertifikat tanah milik klien merupakan salah satu hal yang harus dijaga dengan baik oleh seorang Notaris. Penyerahan sertifikat milik penjual seharusnya diberikan kepada pembeli dengan sepengetahuan notaris terkait. Hal ini dilakukan agar dapat menciptakan perlindungan hukum bagi pembeli dan terlaksananya kewenangan dan kewajiban seorang Notaris sebagaimana diatur dalam UUJN. PPAT juga wajib bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Hal ini sebagaimana sesuai dengan Pasal 3 huruf f dalam Kode Etik Ikatan Pejabat

⁷⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN. No. 129 Tahun 2016, TLN No. 5893, Pasal 2 ayat (2).

⁷⁸ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004 jo UU No. 2 Tahun 2014, LN. No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 16 ayat (1) huruf a

Pembuat Akta Tanah. Hal ini juga diatur dalam Kode Etik Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (4), dimana seorang Notaris wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan isi sumpah jabatan Notaris. PPAT juga harus memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya. Hal ini sebagaimana sesuai dengan Pasal 3 huruf g Kode Etik PPAT. Dengan demikian, baik Notaris dan PPAT harus bertindak tidak berpihak dalam menjalankan profesinya.

Notaris seringkali dalam praktiknya terlibat dengan perkara hukum baik sebagai saksi maupun sebagai tersangka. Keterlibatan Notaris dalam perkara hukum disebabkan adanya kesalahan pada akta yang dibuatnya, baik karena kesalahan Notaris itu sendiri maupun kesalahan para pihak atau salah satu pihak yang tidak memberikan keterangan atau dokumen yang sebenarnya (tidak adanya iktikad baik dari para pihak atau salah satu pihak) atau telah ada kesepakatan antara Notaris dengan salah satu pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain (Notaris turut serta melakukan tindak kejahatan).

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian Hukum atas hak-hak

atas tanah (Santoso, 2005). Sertifikat Hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban yang ada di atasnya).

Salah satu fenomena yang terjadi dalam permasalahan dibidang tanah adalah mengenai sertifikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terdapat penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan/Kota madya yang ternyata surat-surat bukti sebagai alas/dasar penerbitan sertifikat tidak benar atau dipalsukan. Penerbitan suatu sertifikat merupakan suatu proses memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan Kepala Desa, Keterangan Warisan, segel jual beli dan sebagainya. Surat-surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarsa, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi terbitnya akta autentik yang didasari oleh keterangan palsu adalah sebagai berikut:⁷⁹

- 1) Ketidaktahuan Notaris bahwa surat itu palsu, karena Notaris dalam membuat akta tidak boleh menaruh rasa curiga dan harus menyakini keterangan apapun yang disodorkan dihadapannya, maka dari itu Notaris berpotensi tidak mengetahui kebenaran yang sesungguhnya atas keterangan yang dihadapkan dihadapannya

⁷⁹ I Made Dwi Sanjaya, Ida Ayu Putu Widiati, Ni Ketut Sri Astiti, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Autentik yang Didasari Surat Palsu", Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 1, No. 2, (Oktober 2020): 300-304, hlm. 302

- 2) Si pembuat akta tersebut tidak memiliki itikad baik, dimana dengan sengaja salah satu pihak atau kedua belah pihak membuat surat palsu atau memberikan keterangan palsu untuk disodorkan kepada Notaris yang dimana surat/ keterangan tersebut menjadi dasar dalam pembuatan akta autentik;
- 3) Notaris mengabaikan prinsip-prinsip kehati-hatian, Notaris mengabaikan prinsip kehati-hatian disini maksudnya adalah Notaris tidak melakukan pengenalan terhadap kedua belah pihak berdasarkan identitas yang disodorkan di hadapan Notaris, dan memeriksa secara cermat serta teliti dokumen-dokumen baik subjek maupun obyek yang nantinya akan dimasukkan dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris.
- 4) Adanya persekongkolan antara Notaris dan kedua belah pihak dalam pembuatan akta tersebut yang mana Notaris tersebut bekerjasama atau ikut mencantumkan keterangan yang tidak benar dalam akta tersebut.

Berhubungan dengan akta yang dibuatnya, Notaris harus dimintakan pertanggungjawabannya karena menimbulkan kerugian bagi para pihak atau salah satu pihak.⁸⁰ Adapun beberapa penerapan sanksi jika notaris terbukti telah melakukan suatu pemalsuan akta otentik maka sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris yang melakukan pelanggaran hukum yaitu:

1. Menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang yaitu penerapan sanksi Administratif atau Kode Etik Notaris Secara Administratif instrumen penegakan hukum dalam Undang-Undang

⁸⁰ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, Jakarta : Raih Asa Sukses (RAS), hlm. 82

Jabatan Notaris, meliputi langkah preventif (Pengawasan) dan langkah represif (Penerapan sanksi). Langkah preventif dilakukan melalui pemeriksaan protocol notaris secara berkala dan kemungkinan adanya pelanggaran kode etik dalam pelaksanaan jabatan notaris. Sedangkan langkah represif dilakukan melalui penjatuhan sanksi oleh:

- a. Majelis Pengawas Wilayah, berupa teguran lisan dan teguran tertulis serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat pemberhentian sementara (Tiga) 3 bulan sampai dengan (Enam) 6 bulan dan pemberhentian tidak hormat.
 - b. Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara serta berhak mengusulkan kepada menteri berupa pemberhentian dengan tidak hormat.
 - c. Menteri, berupa pemberhentian dengan tidak hormat dan pemberhentian tidak hormat.
2. Menurut BW dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perbuatan pemalsuan akta otentik yang dilakukan oleh notaris, juga memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan hukum sesuai dengan unsur-unsur yang terkandung dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diuraikan dan dipenuhi agar suatu perbuatan itu bisa dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yaitu:
- a. Harus ada Perbuatan (*Daad*)
 - b. Perbuatan itu harus melanggar hukum (*Onrechtmatig*)

Unsur melawan atau melanggar hukum dalam kategori perdata, maka dasar terhadap unsur perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta autentik. Tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta adalah tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.⁸¹

⁸¹ Habib adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, hal. 25

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian timbal balik yang dilakukan dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu yaitu penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah yang dijual, sedangkan pihak yang lainnya yaitu pembeli yang berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik atas tanah tersebut. Di Indonesia aturan jual beli tanah didasarkan pada beberapa instrumen hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1457-1540, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prosedur jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT. Penjual dan pembeli secara bersama-sama menghadap Notaris untuk membuat perjanjian jual beli tanah berupa Akta Jual Beli tanah ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah. kemudian akta jual beli tanah akan digunakan untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah yang mengandung cacat hukum di anggap tidak sah atau batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat – syarat perjanjian jual beli menurut pasal 1320 KUHPerdato bahwa perjajian tidak didasari pada itikad yang baik atau berupa pemalsuan maka dengan sendirinya perjanjian tersebut batal demi hukum. Sehingga penjual bertanggung jawab untuk mengembalikan uang yang telah di bayarkan oleh pembeli kepada penjual. Apabila penjual tidak bertanggung jawab atas wanprestasi yang dilakukan maka pembeli dapat melakukan upaya-

upaya hukum berupa gugatan keperdataan atas dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Pada penelitian ini notaris/PPAT dipercaya untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah penjual yang akan dibalik nama atas nama pembeli. Namun notaris/PPAT bekerja sama dengan penjual melakukan pemalsuan sertifikat tanah yang akan di berikan kepada pembeli. Berhubungan dengan akta yang dibuatnya, Notaris harus dimintakan pertanggungjawabannya karena menimbulkan kerugian bagi para pihak atau salah satu pihak. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah melakukan pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum maka Notaris dapat dijatuhi sanksi yaitu berupa Sanksi Perdata, Administratif /Kode Etik Jabatan Notaris.

4.2 Saran

1. Bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian agar memenuhi hak dan kewajiban yang menjadi tanggung jawabnya dalam perjanjian tersebut. Sehingga tidak menimbulkan permasalahan hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajibannya yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain.
2. Pemerintah hendaknya memberikan pelatihan khusus terhadap notaris secara berkala agar tidak melakukan kesalahan yang fatal dimana membawa pengaruh buruk yang merugikan baik dari para pihak-pihak tertentu maupun diri sendiri dalam pembuatan akta otentik dan menindak secara tegas perbuatan notaris dimana diduga melakukan pelanggaran kode etik profesi notaris .

DAFTAR BACAAN

Undang – Undang

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Buku

Adjie, Habib, 2008 *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.

Aperldoorn L.J. Van, 1983, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta

Budiono, Herlien, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

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

Friedman, 2007, *Hukum dalam Perspektif Sosial, terjemahan oleh Anur Sumardi*, Cetakan ke-III, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Hadjon, Philipus M., 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Binallmu, Surabaya.

Harahap, M. Yahya, 2006, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

- Koesnoe, Muhammad, 1971, *Hukum Adat dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria*. Dalam Majalah Perguruan Tinggi, No. 3 Jilid IV.
- Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris, Raih Asa Sukses (RAS)*, Jakarta.
- Kusumaatmadja, Mochtar dan B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Alumni, Bandung.
- Limbong, Bernhard, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Miru, Ahamadi dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Muhammad. Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali, Jakarta,
- Nasution, Az, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta.
- Nurhadi, et.al, *Pola Penguasaan, Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Proyek Inventarisasi dan Dokumentasi Kebudayaan DKI Jakarta 1984/1985.
- Orasi, Susanto, 1999, *Kejahatan Korporasi di Indonesia Produk Kebijakan Rezim Orde Baru*, UNDIP, Semarang.
- Parlindungan, A.P, 1985, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- Parlindungan, A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Purbopranoto, Kuntjoro, 1960, *Hak Asasi Manusia dan Pancasila*, Cetakan keIII, Prapanca, Jakarta.
- Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Rato, Dominikus, 2014, *Hukum Adat di Indonesia (Suatu Pengantar)*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Salim, 2001, "*Pengantar Hukum Perdata Tertulis*" BW, Sinar Grafika, Yogyakarta
- Salindeho, John, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Surabaya
- Sihombing, B.F, 2005, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT. Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta.
- Soimin, Sudaryo, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, Cet.1, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Subekti, R, 1995, *Aneka Perjanjian*, cetakan ke10, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sutedi, Adrian, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi I Cet.VI, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wantu, Fence.M, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet I, Reviva Cendekia, Gorontalo
- Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, 2001, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Jurnal, Tesis dan Internet

- Herlinda, Erna, 2004, *Pendaftaran Hak-hak atas Tanah Adat Menurut Ketentuan Konversi dan PP No 24/1997*, e-USU Repository.pdf, Medan
- Jalal, A., Suwitno & Sri Endang Wahyuningsih (2018). *Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum (Abdul Jalal) Vol 5, 227–233.*
- Immanuela, C. N., & Hoesin, S. H. (2022). *Akibat Hukum Terhadap Notaris / Ppat Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris / Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10 / Pdt . G / 2020 / PN Blt) Vol 8, 1–17.*
- Larasati, A., & Raffles, R. (2020). *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 1(1), 127-144.*
- Nanda, A., Pratama, Y., Cahyaningtyas, I (2019). *Pertanggungjawaban Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena. Vol 12, 147–156.*

- Nur Hayati, 2016, *Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol. 13 Nomor 3
- Sanjaya, I Made Dwi, dkk. 2020. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Autentik yang Didasari Surat Palsu", Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 1, No. 2, 300-304, hlm. 302
- Satjipto Raharjo, 1993, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum
- Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis
- Tri Jata Ayu Pramesti, "Lingkup Kerja Notaris" <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4598/lingkup-kerja-notaris/> diakses pada tanggal 7 Juli 2022.
- <https://tirto.id/apa-itu-perlindungan-hukum-dan-syarat-untuk-mendapatkannya-gawF>, "Apa Itu Perlindungan Hukum dan Syarat untuk Mendapatkannya", diakses pada tanggal 4 Juni 2022
- <http://adio.lib.unsic.ac.id/files/disk1/15/dhabi-7-2016-dapuramand-42223-7-hab.kpdf> pada tanggal 15 Juni 2022, pukul 19.00 WIB
- <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, "Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," diakses pada 25 Juni 2022