

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI HAK ATAS TANAH
MELALUI AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI
DIHADAPAN NOTARIS**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

AZHARI IDRIS
NPM. 1406200393



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : AZHARI IDRIS
NPM : 1406200393
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI DIHADAPAN NOTARIS
PEMBIMBING : RACHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
15-02-21	Perbaiki sistematika penulisan	
20-02-21	Metode penelitian & analisis data ?	
26-02-21	Masukan Vordok judul dan - Timpun pethen	
09-03-21	Simpulan Rumusan masalah 1 (analisisnya)	
09-03-21	Rumusan masalah 2 perbaiki (bagi analisisnya)	
15-03-21	Perbaiki pembahasan Rumusan masalah 3	
20-03-21	Simpulan simpulan, proyeksi rumusan masalah yg ada	
25-03-21	Apn yg disarankan? perbaiki lagi	
29-03-21	Masukan jurnal & docn ptt dalam ritbu	
	Acc di siringkan	

Diketahui,
Dekan Fak. Hukum UMSU

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H)

Pembimbing

(RACHMAT RAMADHANI, S.H., M.H)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir, Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : AZHARI IDRIS
NPM : 1406200393
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI
HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA PERJANJIAN
PERIKATAN JUAL BELI DIHADAPAN NOTARIS

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, Agustus 2021

DOSEN PEMBIMBING

RAHMAD RAMADHANI, S.H., M.H

NIDN: 0111088002



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : AZHARI IDRIS

NPM : 1406200393

PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA

JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI
HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA PERJANJIAN
PERIKATAN JUAL BELI DIHADAPAN NOTARIS.

PENDAFTARAN : 06 September 2021

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001


RAHMAT RAMADHAN, S.H., M.H
NIDN: 0111088002



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 09 September 2021 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : AZHARI IDRIS
NPM : 1406200393
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI DIHADAPAN NOTARIS.

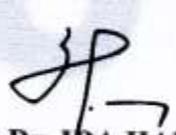
Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

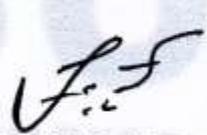
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

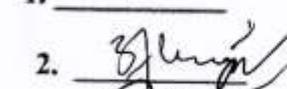

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001

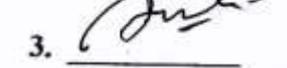

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
2. Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.HuM
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

1. 

2. 

3. 

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **AZHARI IDRIS**
NPM : **1406200393**
Program : **Strata – I**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Hukum**
Bagian : **Perdata**
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK
PEMBELI HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA
PERJANJIAN PERIKATAN JUAL-BELI DI
HADAPAN NOTARIS**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Agustus 2021

Saya yang menyatakan



AZHARI IDRIS

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI DIHADAPAN NOTARIS

Azhari Idris
1406200393

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdota. Wanprestrasi dari pihak penjual juga kerap terjadi pada perjanjian perikatan jual beli hak atas tanah yang kemudian menimbulkan kerugian pada pihak pembeli seperti tidak dapat dialihkannya identitas kepemilikan hak atas tanah dari si penjual ke si pembeli.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian Normatif yang menggunakan sumber data Sekunder serta menganalisis data dengan metode analisis kualitatif berupa uraian-uraian kalimat yang mudah dimengerti oleh pembaca.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Bahwa Perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, akan tetapi ada kemungkinan dalam melaksanakan semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk calon penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB). Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena pemindahan hak tidak bisa dilakukan padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli. Adapun perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan, perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jul beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris

Kata kunci: Pihak Pembeli, Hak Atas Tanah, Akta PPJB, Notaris.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah *rabbi'l`alamin*, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu kali terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.

6. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
7. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman saya yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Oktober 2021

Penulis

AZHARI IDRIS
NPM. 1406200393

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....i

KATA PENGANTARii

DAFTAR ISIiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	4
2. Faedah Penelitian	4
B. Tujuan Penelitian	5
C. Definisi Operasional	5
D. Keaslian penelitian	6
E. Metode Penelitian	7
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	7
2. Sifat Penelitian	8
3. Sumber Data	9
4. Alat Pengumpul Data	11
5. Analisis Data	11

BAB II TINJAUAN PUSATAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	12
2. Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Tanah	18
3. Tinjauan Umum Tentang Notaris	23

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Perlindungan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Notaris26
- B. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Tidak Dipenuhi Prestasinya Oleh Pihak Penjual38
- C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Melalui Perikatan Jual Beli Dihadapan Notaris49

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan69
- B. Saran70

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

F. Latar Belakang

Kebutuhan adanya tempat tinggal (papan) merupakan kebutuhan primer bagi seseorang, di samping sandang serta pangan. Selain untuk tempat tinggal, juga dapat sebagai investasi. Perumahan dan pemukiman, baik berupa tanah maupun bangunan, menjadi hal yang sangat penting dalam penunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Semakin pesatnya perkembangan penduduk, berdampak juga pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi, meskipun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab negara, sebagaimana amanat UUD 1945.

Kebutuhan kepemilikan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk di dapatkan. Seseorang yang hidup tentunya membutuhkan rumah atau atap untuk dijadikan tempat istirahat sehari-harinya. Oleh sebab itu kegiatan jual beli rumah ataupun tanah merupakan hal yang lazim dilakukan oleh masyarakat. Untuk mendapatkan legalitas atas tanah yang dimiliki tentunya seseorang harus memiliki sertifikat hak atas tanah yang dapat dipertanggungjawabkan. Praktik jual beli hak atas tanah seiring dengan berkembangnya jaman memiliki beberapa metode pembayaran, kebanyakan metode pembayaran yang dilakukan yaitu melalui perjanjian perikatan jual beli hak atas tanah dihadapan notaris.

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut

melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.¹

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.² Wanprestasi dari pihak penjual juga kerap terjadi pada perjanjian perikatan jual beli hak atas tanah yang kemudian menimbulkan kerugian pada pihak pembeli.

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah,

¹Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

²Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris/PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.³

Pada praktiknya si pembeli hak atas tanah akan membayarkan uang muka sebesar yang telah diperjanjikan dengan si penjual, lalu akan dilakukan pelunasan atas jual beli pada saat proses peralihan hak atas tanah dari si penjual kepada si pembeli telah selesai. Tetapi kemudian banyak terjadi pada praktik jual beli hak atas tanah menemui sengketa yang mengakibatkan tidak dapat dialihkannya identitas kepemilikan hak atas tanah dari si penjual ke si pembeli. Hal ini kemudian menjadi fokus permasalahan, yang mana si pembeli sudah membayarkan uang muka sebesar yang telah diperjanjikan, hal ini lazim juga disebut dengan transaksi jual beli gantung hak atas tanah. Tetapi kemudian ternyata ia tidak dapat memiliki hak atas tanah karena satu dan lain hal, untuk itu dirasa perlu adanya perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli gantung hak atas tanah.

³Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul “**Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Dihadapan Notaris**”

3. Rumusan Masalah

- A. Bagaimana perlindungan hukum akta perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan notaris?
- B. Bagaimana akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak dipenuhi prestasinya oleh pihak penjual?
- C. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli hak atas tanah yang dilakukan melalui perikatan jual beli dihadapan notaris?

4. Faedah Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang akan diteliti sebagaimana disebutkan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber literatur di bidang hukum perdata terutama terkait dengan perlindungan hukum bagi pihak pembeli hak atas tanah melalui akta perjanjian perikatan jual beli dihadapan notaris.
- b. Secara praktis, sebagai suatu bentuk sumbangansaran sebagai buah pemikiranbagipihak yang berkepentingan dalam kerangka persoalanperlindungan hukum bagi pihak pembeli hak atas tanah melalui akta perjanjian perikatan jual beli dihadapan notaris.

G. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga) maka tujuan penelitianpun harus 3 (tiga). Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang intisarinnya harus terlihat pada kesimpulan.⁴

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum akta perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan notaris
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak dipenuhi prestasinya oleh pihak penjual
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak pembeli hak atas tanah yang dilakukan melalui perikatan jual beli dihadapan notaris.

H. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.⁵

⁴Ida Hanifah Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 16.

⁵*Ibid.*, halaman 17.

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam transaksi jual beli gantung hak atas tanah melalui perjanjian perikatan jual beli dihadapan notaris:

1. **Hak Atas Tanah**, Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut.⁶
2. **Perjanjian Perikatan Jual Beli**, merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli.
3. **Notaris**, menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

I. Keaslian penelitian

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. Tesis Faizal Umar Halili, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, Tahun 2016 yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli”. Tesis ini merupakan penelitian Normatif yang mengkaji tentang bagaimana perlindungan hukum bagi seorang pembeli tanah berdasarkan akta pengikatan jual beli.

⁶ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 30.

2. Skripsi Ibnu Adi Susilo, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Tahun 2016 yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris di Daerah Istimewa Yogyakarta. Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang mengkaji mengenai praktek pemberian kuasa menjual tanah melalui akta otentik yang dikeluarkan oleh notaris.

J. Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan suatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal.⁷ Maka metode penelitian yang dilakukan meliputi:

6. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif yang dilakukan dengan pendekatan Perundang-Undangan untuk kemudian digabungkan dengan data yang didapat dari sumber kepustakaan sehingga menjadi rangkaian kalimat. Penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang menggunakan dokumen tertulis sebagai data, dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan tersier.⁸ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini

⁷Ida Hanifah dkk, *Op.Cit.*, halaman 19.

⁸ Erwin Asmadi, “Rumusan Delik dan Pidanaan Bagi Tindak Pidana Pencemaran Nama Baik Di Media Sosial”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 6 No. 1 2021.

adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan. Maka analisa bahan hukum dilakukan adalah dengan menggunakan metode analisa konten (*content analysis method*) yang dilakukan dengan menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci guna memudahkan interpretasi dalam pembahasan.⁹

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian pustaka (*library research*). *Library research* berarti penelitian yang menggunakan dokumentertulis sebagai data, dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat hukum, meliputi produk hukum yang menjadi bahan kajian dan produk hukum sebagai alat kritiknya. Bahan hukum sekunder meliputi penjelasan bahan hukum primer berupa doktrin para ahli yang ditemukan dalam buku, jurnal, dan dalam website, dan wawancara dan studi lapangan dijadikan sebagai data tambahan.¹⁰

7. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan permasalahannya.

⁹ Rahmat Ramadhani dan Ramlan, “Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) Lapangan Merdeka Medan dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara dan Hukum Bisnis”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 4 No. 2 2019.

¹⁰ Teguh Syuhada Lubis, “Reformulasi Hukum Penanganan Tindak pidana Kekerasan Dilingkungan Pendidikan Dalam Upaya Perlindungan Profesi Guru”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 6 No. 1 2021.

8. Sumber Data

Sesuai dengan jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif yang melakukan penelitian karena adanya permasalahan norma hukum yang dilanggar lalu memadukan bahan-bahan kepustakaan. Serta seorang penulis harus bertindak jujur serta berterus terang darimana sebuah tulisan diambil apabila tidak merupakan idenya sendiri atau penelitian hukum pustaka, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari Data Hukum Islam, dan Data Sekunder. Kejujuran dalam menulis sebuah penelitian sangat penting, hasil penelitian tanpa tipu muslihat akan menjadi sebuah karya yang baik bagi diri sendiri maupun orang lain, untuk itu jangan memasukan tipu muslihat dalam sebuah penelitian karena tipu muslihat akan mendapat ganjarannya nanti di akhirat.¹¹

a. Sumber Data Kewahyuan

Data yang bersumber dari hukum Islam; yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunah Rasul).Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut juga dengan kewahyuan.Dalam rangka pengamalan Catur Dharma Perguruan Tinggi Muhammadiyah yaitu salah satunya adalah “menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah”.¹²

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang relevan pada penelitian ini.Data sekunder adalah data yang bersumber dari studi kepustakaan (*library research*) yang berkaitan dengan publikasi terhadap yaitu data

¹¹Ramlan, Tengku, dan Nurul. 2017. *Malu Menjadi Plagiat*, Malang:Inteligensia Media, halaman. 87.

¹²Ida Hanifah, *Op.cit.*, halaman 20

pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi.¹³ Studi kepustakaan yang dimaksud adalah peraturan hukum yang berlaku yang tentunya berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi;

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berupa;
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapat dari pustaka atau dari penelitian yang sudah terakreditasi tentunya relevan dengan penelitian ini seperti; buku, jurnal ilmiah.
- 3) Bahan hukum tersier, adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan begitu penelitian yang dilakukan akan semakin baik dan terkesan jujur. Agar sebuah tulisan ilmiah terbebas dari tindakan plagiat, maka seorang penulis harus bertindak jujur serta berterus terang darimana sebuah tulisan diambil apabila tidak merupakan idenya sendiri.

9. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penulisan hukum lazimnya menggunakan studi dokumen, pengamatan atau observasi. Kedua jenis alat pengumpul data ini dapat

¹³Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 181.

dipergunakan masing-masing maupun secara ber-gabung untuk mendapatkan hasil semaksimal mungkin.¹⁴

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Studikepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:¹⁵
 - 1) *Offline*, yaitu mengumpulkan data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
 - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

10. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dikelompokkan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah itu dianalisis secara kualitatif dan akan diuraikan secara deskriptif analisis dalam bentuk uraian kalimat yang dituliskan melalui skripsi.

¹⁴ Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, halaman 66.

¹⁵ Ida Hanifah Dkk, *Op. Cit.*, halaman 22.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka berisi uraian sistematis tentang keterangan-keterangan yang dikumpulkan dari kepustakaan. Data yang berasal dari kepustakaan, harus ada hubungannya dengan penelitian dan menunjang pembahasan yang akan diteliti. Selain itu, tinjauan pustaka juga memuat tentang, konsep-konsep hukum yang diperoleh baik dari buku-buku, jurnal ilmiah, yurisprudensi maupun perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti.¹⁶

1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat

¹⁶*Ibid.*, halaman 18.

sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau recht diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.¹⁷ Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁸

Penjabaran terhadap pengertian penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata “menguasai” fisik bidang tanah dalam tiga aspek, yaitu Yuridis, Perdata dan Publik. Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut dapat diuraikan, antara lain:¹⁹

1. Aspek Yuridis; yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang diiliki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis. Contohnya ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh lain:

¹⁷Arba.2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 83.

¹⁸Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, halaman 32.

¹⁹*Ibid.*, halaman 32-33.

ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pihak pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diserahkan kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

2. Aspek Perdata; yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditor). Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya. Contohnya: ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah atas tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke Bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih kepada pemberi hutang/kreditor yaitu Bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.
3. Aspek Publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.

b. Subjek Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Subjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah. Uraian di bawah ini akan menjelaskan tentang subjek hukum dan subjek hak.²⁰

²⁰ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: Pustaka Prima, halaman 59.

- 1) Subjek Hukum, Subjek hukum pada dasarnya adalah segala sesuatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, dan menurut hukum ia berwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak (*rechtsbevoegdheid*). Subjek hukum juga diartikan sebagai Purusa yaitu segala sesuatu yang memiliki kewenangan hukum dan kewenangan hukum diartikan sebagai kecakapan hukum untuk menjadi pendukung subjek hukum.²¹

Jika ditelaah kembali perkataan ‘memiliki kewenangan, kecakapan’ dari uraian pengertian subjek hukum sebagaimana disebutkan di atas maka hal tersebut mengisyaratkan adanya pra-syarat orang untuk dapat dikatakan sebagai suatu subjek hukum yang sah. Artinya, perkataan ‘kewenangan’ atau ‘kecakapan’ atau yang lebih akrab dengan sebutan cakap hukum disini dimaksudkan adalah gambaran suatu keadaan bahwa subjek hukum tersebut telah memenuhi persyaratan untuk dapat dijadikan sebagai subjek hukum. Untuk dapat melihat secara jelas pra-syarat dari cakap hukum dari suatu subjek hukum sebagaimana dimaksud di atas maka akan diuraikan sesuai dengan klasifikasi sesuai dengan subjek hukumnya, antara lain:²²

- 1) Subjek hukum orang/manusia pribadi
- a. Cakap hukum apabila dianggap cukup cakap untuk mempertanggungjawabkan sendiri atas segala tindakan-tindakannya sendiri.³⁵ Artinya, untuk dapat mempertanggungjawabkan segala tindakannya harus ada unsur kedewasaan dan sehat mental (tidak

²¹Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, halaman 35.

²²*Ibid.*, halaman 36-38.

gila) pada diri subjek hukum tersebut. Dan untuk orang yang belum dewasa serta dianggap cacat mental (gila) dalam melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya (pengampunya).

- b. Batasan usia kedewasaan bagi subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum meliputi: Aspek Hukum Perdata; untuk cakap membuat suatu perjanjian adalah adanya kecakapan untuk membuat perikatan (*verbinten*is), dan batasan usia adalah minimal berumur 21 (duapuluh satu) tahun atau sebelumnya sudah melangsungkan perkawinan, Aspek Hukum Perkawinan; syarat usia untuk dapat menikah adalah bagi laki-laki minimal berusia 17 (tujuh belas) tahun dan bagi wanita adalah 16 (enam belas) tahun, Aspek Hukum Pidana; syarat pertanggungjawaban pidana bagi seseorang subjek hukum dalam menurut ketentuan peraturan kependudukan tingkat kedewasaan adalah 17 (tujuh belas) tahun.
- 4) Subjek hukum badan hukum (*Rechtspersoon*); ialah kumpulan dari orang-orang sebagai subjek hukum, terdiri atas:
- a. Badan Hukum Publik; ialah badan hukum publik yang didirikan berdasarkan hukum publik yang menyangkut kepentingan publik, orang banyak atau negara. Badan hukum ini merupakan badan-badan hukum negara yang mempunyai kekuasaan dan dibentuk berdasarkan perundang-undangan.
 - b. Badan Hukum Privat/Perdata atau sipil yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau hukum perdata yang menyangkut pribadi di dalam badan hukum itu, jenis nya dapat berupa korporasi dan yayasan.

c. Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA

Telah banyak literatur terkait dengan hukum agraria yang membahas tentang sejarah hukum agraria Indonesia baik pada masa sebelum kemerdekaan, masa kemerdekaan maupun masa pasca kemerdekaan bangsa Indonesia. Oleh karenanya, pada bagian ini secara spesifik hanya akan menceritakan sejarah pembentukan sampai dengan disahkannya UUPA menjadi hukum agraria nasional Indonesia. Dari beberapa literatur diketahui bahwa upaya pemerintah Indonesia untuk membentuk hukum agraria nasional (untuk menggantikan hukum agraria kolonial) yang sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945 telah berlangsung selama 12 tahun lamanya, dimulai pada tahun 1948 dengan beberapa kali mengalami pergantian kepanitiaan yang ditetapkan oleh pemerintah. Sebagai suatu rangkaian proses yang panjang, hingga pada akhirnya tepat pada 24 September 1960 pemerintah berhasil membentuk hukum agraria nasional yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA.²³

Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian. Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan

²³ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UmsuPress, halaman 19.

sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan *title*-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.²⁴

Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan macam macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil lautan dan hak-hak yang lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Selanjutnya Pasal 53 ayat (1) UUPA menguraikan tentang macam-macam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Secara lengkap pasal tersebut menuliskan sebagai berikut “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.” Berdasarkan uraian Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA tersebut di atas, maka menurut sifatnya hak atas tanah terbagi dua berdasarkan UUPA yaitu hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder.²⁵

2. Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

a. Kekuatan hukum PPJB yang dibuat di hadapan Notaris

²⁴*Ibid.*, halaman 62.

²⁵*Ibid.*, halaman 63.

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:²⁶

- 1) Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- 2) Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- 3) Belum dapat dikuasanya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli;
- 4) Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

PPJB yang biasanya dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik. Sedangkan pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknyabebas, sehingga PPJB ini dapat dikategrikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.²⁷

b. PPJB menurut KUHPerdara

²⁶ Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan", dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

²⁷ Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan", dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

Hukumperdata yang ada di Indonesia, tidak terlepas dari sejarah hukum perdata Eropa, utamanya di Eropa kontinental berlaku Hukum PerdataRomawi sebagai hukum asli dari negara di Eropa, disamping terdapat hukum tertulis dan kebiasaan setempat. Namun, karena terdapat perbedaan peraturan pada masing-masing daerah menjadikan orang mencari jalan yang mempunyai kepastian hukum dan kesatuan hukum. Berdasarkan prakarsa dari Napoleon, di tahun 1804 yang terhimpun hukum perdata yang bernama Code Civilde Francaisatau disebut juga dengan Code Napoleon. Di tahun 1809-1811Perancis menjajah Belanda, lalu Raja Lodewijk Napoleon menerapkan Wetboek Napoleon Ingeriht Voor het Koninkrijk Hollad yang berisi hampir sama dengan Code Napoleon dan Code Civil de Francais untuk diberlakukan sebagai sumber hukum perdata di Belanda.²⁸

Sesudah penjajahan berakhir dan Belanda disatukan dengan Perancis, Code Napoleon dan Code Civilde Francaistetap diterapkan di Belanda.Di tahun 1814, Belanda mulai membuat susunan Kitab Undang-Undang HukumPerdata(Sipil). Dengan dasar kodifikasi hukum Belanda dibuat oleh MR.J.M.Kemper yang disebut Ontwerp Kemper tetapi sebelum menyelesaikan tugasnya, di tahun 1824 Kemper meninggal dunia dan kemudian diteruskan oleh Nicolai yang menjabat sebagai Ketua Pengadilan Tinggi Belanda.6 Juli 1830, kodifikasi sudah selesai dibuat dengan dibuatnya BW (*Burgerlijk Wetboek*) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda dan WvK (*Wetboek van Koophandle*) atau Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.²⁹

²⁸ Rachmad Abduh. 2020. *Buku Ajar Hukum Perdata dalam Yurisprudensi*. Medan: PT. Bunda Media Grup, halaman 7.

²⁹*Ibid.*,

Pengaturan PPJB dalam KUHPdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.³⁰

Adapun perjanjian atau persetujuan itu merupakan suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri, baik terhadap 1 (satu) orang saja, atau lebih. Selain itu, perjanjian juga dapat diartikan bahwa merupakan peristiwa yang saling mengikatkan antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan sesuatu hal yang diperjanjikan. Jenis dari suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian timbal balik, cuma-cuma dan atas beban, khusus dan umum, kebendaan dan obligator, konsensual dan riil dan perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa.³¹

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan

³⁰Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan", dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

³¹Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan", dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.³²

c. Proses jual-beli menggunakan struktur PPJB

Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (juridische levering), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konsep jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.³³

Suatu PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 BW, “Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang

³²Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

³³Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Yang harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, yakni konsensualisme, cakap, objek tertentu, dan sebab/causa halal, di mana apabila tidak terpenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Adapun PPJB harus terpenuhi beberapa persyaratan yang pada dasarnya telah diatur dalam PPJB yang bersangkutan.³⁴

3. Tinjauan Umum Tentang Notaris

a. Pengertian Notaris

Dasar Hukum Profesi Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUNJ) sebagaimana perubahannya diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (PUUNJ) untuk Notaris. Sedangkan, dasar hukum PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁵

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain Notaris sebagai pejabat negara yang menjalankan profesi pelayanan hukum kepada masyarakat, yang dalam melaksanakan tugasnya perlu mendapatkan

³⁴Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan", dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

³⁵Rahmat Ramadhani. 2020. *Buku Ajar Hukum dan Etika Profesi Hukum*. Medan: PT. Bunda Media Grup, halaman 63.

perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum, selain itu notaris sebagai pejabat negara mampu memberi jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.³⁶

b. Kedudukan Notaris

Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, yaitu kedudukan yang berkenaan dengan pengangkatan sebagai notaries oleh Kantor Kementerian Hukum dan HAM RI, Namun demikian dalam cakupan wilayah kerja, notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.³⁷

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akte otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akte otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Selanjutnya notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki wilayah kerja diatur dalam Pasal 18 ayat 1 dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan : (a) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah

³⁶ Nawaaf Abdullah, “Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik”, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

³⁷ Nawaaf Abdullah, “Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik”, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

kabupaten atau kota; (b) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris juga wajib memiliki kedudukan kantor yang diatur dalam dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 menyebutkan : (a)Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu tempat kedudukannya, (b)Notaris tidak berwe-nang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya.³⁸

c. Kewenangan Notaris

Berkenaan dengan kewenangan notaries secara khusus diatur dalam Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014:

Ayat 1 “Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Ayat 2“ Notaris berwenang:

- 1) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- 2) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) melakukan pengesahan kecocokan photo copi dengan surat aslinya;

³⁸ Nawaaf Abdullah, “Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik”, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

- 5) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- 6) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) membuat Akta risalah lelang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

D. Perlindungan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Notaris

Tanah merupakan elemen dari bumi yang dibutuhkan makhluk hidup untuk memperoleh bahan pangan dan manfaat lain bagi kehidupan umat manusia. Tanah tersebut dapat dikuasai atau dimiliki oleh setiap orang sesuai dengan hukum yang berlaku. 1 Bertambahnya jumlah manusia yang tidak sebanding dengan luas lahan dibutuhkan peran serta dari negara untuk menciptakan ketertiban masyarakat di dalam masyarakat melalui aturan yang bersifat memaksa dalam bentuk tertulis, negara selaku otoritas yang menguasai dan memiliki tanah sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang dirumuskan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal ini melahirkan dasar-dasar pemikiran secara filosofi mengenai aturan di bidang agraria yang untuk menggantikan aturan dari Hindia Belanda dengan diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikarenakan peraturan era Hindia Belanda tidak mencerminkan hak asasi manusia dan bersifat mengandung unsur kapitalisme. Dengan pemikiran negarawan untuk mengubah aturan di bidang agrarian, maka undang-undang pokok agraria diundangkan sebagai dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang diharapkan untuk kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, serta menyederhanakan pengaturan mengenai hukum pertanahan, dan sebagai dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensual atas mana Pasal- Pasal 1320 BW dan berikutnya berlaku. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH-Perdata, syarat-syarat sah dari perjanjian adalah:³⁹

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, berarti antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terdapat kesesuaian kehendak;
- b. Kecakapan untuk mengadakan perikatan, berarti pihak-pihak yang membuat perikatan itu adalah cakap dan berwenang;
- c. Sesuatu hal tertentu, berarti obyek perjanjian tersebut harus dapat ditentukan;
- d. Suatu sebab yang halal, berarti obyek perjanjian tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat Undang-Undang memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus.

Undang-Undang Pokok Agraria membagi hak atas tanah dalam Pasal 16 yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah hak memungut hasil hutan, hak lain, hak atas air dan ruang angkasa. Dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum bagi hak atas tanah tersebut perlu dilakukan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 19 UUPA. Atas bidang tanah dapat dibangun berbagai bangunan sesuai dengan peruntukan lahan tersebut. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) mengatur mengenai rumah/rusun yang dapat dibangun diatas hak atas tanah. Apabila merujuk pada nomenklatur UU Perumahan dan

³⁹ Ridwan Syahrani. 2015. *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, halaman 214.

Kawasan Permukiman terdapat dua kata kunci yaitu Perumahan dan Kawasan Permukiman. Setiap pemegang hak atas tanah dapat memanfaatkan serta mengalihkan hak atas tanah sesuai dengan kebutuhan pemegang hak atas tanah tersebut. Terhadap rumah/satuan rumah susun yang dibangun diatas hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan, terdapat bentuk peralihan rumah/satuan rusun diatas hak atas tanah yaitu:

1. Beralih, adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, seperti misalnya pewarisan dari pewaris kepada ahli waris.
2. Dialihkan, adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, wakaf, hibah, lelang, dan pemasukan dalam modal perusahaan.

Mengacu pada uraian diatas peralihan rumah/satuan unit rusun melalui proses jual beli dapat dilakukan oleh perorangan atau dengan badan hukum yang memiliki bisnis dibidangnya. Menurut Pasal 1457 BW “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. UUPA mengadopsi hukum adat, yang mana proses jual beli dilakukan secara tunai dan terang dihadapan PPAT sebagai pejabat yang membantu menteri ATR/BPN dalam hal melakukan proses pendaftaran hak atas tanah atau PPAT Sementara, maksud tunai ialah pembeli membeli unit rumah/rusun tersebut secara kontan atau lunas.

Manusia dalam memenuhi kebutuhannya membutuhkan bantuan manusia lain, bantuan tersebut menyebabkan keterikatnya antar pihak. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak lain, sehingga timbul akibat hukum dengan mana

pihak yang satu berhak menuntut pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. 5 Suatu perikatan dapat bersumber dari undang-undang atau perjanjian, Perikatan yang lahir dari undang-undang diatur dan ditetapkan berdasarkan undang-undang di luar keinginan dari pihak yang bersangkutan. Perjanjian didefinisikan dalam Pasal 1313 BW yang rumusannya disebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁴⁰

Aturan dalam Buku III BW menganut sistem terbuka, maksud dari sistem terbuka dalam buku III BW yakni pembentuk undang-undang memberikan kebebasan/keleluasaan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian yang sesuai dengan aturan dan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian melahirkan akibat hukum dari para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut. Mengenai daya ikat perjanjian diatur dalam Pasal 1338 BW yang dirumuskan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, aturan ini menganut asas hukum *pacta sunt servanda*. Agar perjanjian jual beli sah menurut peraturan perundang-undangan maka perjanjian wajib memenuhi unsur Pasal 1320 BW yaitu:⁴¹

1. Sepakat, Maksud dari kata sepakat ialah para pihak bersedia untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli dan menjadikan pedoman bagi para pihak layaknya undang-undang;

⁴⁰Safira Riza Rahmani, dkk. “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli”, *Jurnal Supremasi* Vol. 10 No. 1 2020.

⁴¹Safira Riza Rahmani, dkk. “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli”, *Jurnal Supremasi* Vol. 10 No. 1 2020.

2. Cakap untuk melakukan perbuatan hukum, Yang dimaksud dengan Cakap ialah bahwa seseorang tersebut mampu secara fisik rohani untuk melakukan klausula klausula yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut, BW mengatur kondisi seseorang yang tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:
- a. anak yang belum dewasa, Ketentuan mengenai usia anak yang belum dewasa diantaranya Pasal 47 UU No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan Pasal 1 angka 26 UU 13 Tahun 2003 tentang Perlindungan Anak.
 - b. Kondisi kedua bahwa orang yang tak cakap hukum merupakan orang yang ditaruh di bawah pengampuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 433 BW dinyatakan bahwa Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah engampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.
 - c. Kondisi ketiga bahwa seorang perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undangundang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu. Ketentuan ini tak lagi digunakan, sebab kesetaraan gender antara pria dan wanita adalah sejajar, dalam ketentuan Pasal 31 ayat 1 dan ke 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan disebutkan bahwa Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah/rusun tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat dan Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Suatu hal tertentu, Pasal ini berkaitan dengan objek perjanjian, bahwa obyek yang dapat diperjanjikan merupakan objek yang bernilai ekonomi dan barang tersebut harus diterangkan secara jelas dalam klausul perjanjian.

4. Sebab yang diperbolehkan, Obyek yang diperjanjikan dalam klausul perjanjian merupakan obyek yang dapat diperjual belikan menurut undang-undang.

Dilihat dari jenis perjanjian, buku III BW memberikan aturan mengenai Perjanjian bernama dan tidak bernama, perjanjian bernama merupakan perjanjian yang diatur dalam BW sedangkan perjanjian tidak bernama diatur dalam peraturan perundang-undangan diluar BW. Salah satu perjanjian bernama dalam BW ialah perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 BW-1540 BW. Definisi jual beli menurut Pasal 1457 BW ialah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Jual beli dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli dengan akibat hukum para pihak berkewajiban dan memiliki hak dalam perjanjian itu.⁴²

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan salah satu pihak lainnya membayar harga yang dijanjikan demikianlah rumusan pasal 1457 BW. Dalam Jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, seringkali

⁴²Safira Riza Rahmani, dkk. “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli”, *Jurnal Supremasi* Vol. 10 No. 1 2020.

kita mendengar dua istilah ini: PPJB dan AJB. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda.⁴³

Perbedaan utama kedua istilah tersebut adalah sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan (akta non otentik). Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak (calon penjual dan pembeli) dan tidak melibatkan notarsi/ PPAT. Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB tersebut tidak mengikatkan sebagai obyek perjanjiannya tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perkembangan dari perjanjian karena dalam Undang-Undang tidak diaturnya pembahasan mengenai perjanjian pengikatan jual beli melainkan Undang-Undang hanya mengatur mengenai jual beli yang mengakibatkan adanya peralihan hak atas tanah yaitu dengan dibuatkannya AJB dihadapan seorang pejabat pembuat akta tanah.⁴⁴

Dalam hal pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya kebebasan berkontrak membuat setiap orang maupun badan hukum dapat membuat perjanjian-perjanjian yang tidak bernama atau tidak tercantum dalam BW, asalkan tetap mematuhi aturan-aturan dalam perundang-undangan. Perjanjian pengikatan

⁴³Riza Firdaus. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan", *Jurnal LamLaj* Vol. 2 Issue. 1 2017.

⁴⁴Riza Firdaus. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan", *Jurnal LamLaj* Vol. 2 Issue. 1 2017.

jual beli yang dibuat oleh A dan B merupakan suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Peristiwa-peristiwa tertentu tersebut, yaitu objek dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli adalah karena sertipikat hak atas tanah belum selesai proses pemecahan dari HPL induk atau calon penjual belum menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan sehingga diperlukan perjanjian pengikatan jual beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang dapat menjadi bukti yang sempurna atas hak tanah tersebut. Setelah dipecah sertipikat hak atas tanah tersebut harus proses balik nama atas nama calon penjual pada kantor pertanahan. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian maka PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan untuk dapat nantinya dilakukannya AJB yang bersifat otentik. Sehingga PPJB dibawah tangan yang dibuat hanyalah sebagai perjanjian permulaan saja. Karena untuk dapat terjadi peralihan hak atas tanah haruslah menggunakan akta PPAT sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang maupun peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah.⁴⁵

Perjanjian PPJB yang dibuat secara notariil memiliki beberapa fungsi diantaranya yakni:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.

⁴⁵Riza Firdaus. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan", *Jurnal LamLaj* Vol. 2 Issue. 1 2017.

3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.

Mengenai hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa 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 sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang oleh undang-undang. Selain kewenangan tersebut Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kemudian Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok

melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tersebut antara lain jual beli.

Perlindungan hukum pada prinsipnya merupakan perlindungan kepada subyek hukum yaitu orang dan/atau badan hukum ke dalam suatu bentuk perangkat baik yang bersifat preventif atau bersifat represif, baik lisan atau tertulis. Perlindungan hukum merupakan upaya pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan hukum atau dengan perkataan lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang wajib diberikan aparat penegak hukum dalam rangka memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari berbagai gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁴⁶

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-

⁴⁶Rifky Anggatiastara, dkk. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Notarius* Vol. 13 No. 2 2020.

pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun, pada praktiknya konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli (“PJB”) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.⁴⁷

Jika bentuknya adalah PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual-karena sudah terwakili-sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya. Menurut Patahna PJB tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta

⁴⁷Rifky Anggatiastara, dkk. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius* Vol. 13 No. 2 2020.

pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat AJB bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.⁴⁸

Pada prinsipnya suatu perjanjian PJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun pada praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

⁴⁸Rifky Anggatiastara, dkk. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius* Vol. 13 No. 2 2020.

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.⁴⁹

E. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Tidak Dipenuhi Prestasinya Oleh Pihak Penjual

Pada lingkungan masyarakat jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli, berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.

Jual beli merupakan suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang

⁴⁹Rifky Anggatiastara, dkk. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Notarius* Vol. 13 No. 2 2020.

telah dijanjikan. Jual beli juga merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual.⁵⁰ Dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, pada dasarnya ingkar janji merupakan hal yang dominan sebagai pemicu batalnya suatu perjanjian, tetapi harus dikaji pula beberapa alasan terjadinya ingkar janji tersebut sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah. Terdapat beberapa penyebab ingkar janji yang berimbas pada batalnya suatu perjanjian, yaitu salah satunya adalah unsur khilaf, dan oleh sebab itu penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam hal yang terkait dengan batalnya perjanjian jual beli hak atas tanah akibat adanya (terpenuhinya) unsur khilaf.⁵¹

Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual. Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menentukan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁵²

⁵⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2016. *Jual Beli*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 48.

⁵¹ Urip Santoso. 2015. *Hukum dan Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 25.

⁵² Made Erik Kresmeina Legawantara, dkk. “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Jurnal Interpretasi Hukum* Vol. 1 No. 1 2020.

Suatu perjanjian jual beli dapat berjalan dan terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi isi perjanjian jual beli mengenai janji-janji dan kewajiban para pihak seperti yang telah dituangkan dalam perjanjian tanpa ada salah satu pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli. Tetapi adakalanya perjanjian jual beli hak atas tanah tidak terlaksana dengan baik apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian jual beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan bersama pihak yang tidak melakukan kewajiban- kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikannya maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi. Seseorang melakukan perbuatan wanprestasi dalam suatu perjanjian jual beli terkadang tidaklah mudah karena sering sekali dalam suatu perjanjian tidak diisikan secara jelas dan tepat kapan suatu pihak diwajibkan untuk melakukan kewajiban-kewajibannya atau janji-janjinya seperti apa yang diperjanjikan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang para pihak lakukan.⁵³

Wanprestasi memiliki arti prestasi buruk artinya suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak karena salah satu pihak melanggar/tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya seperti apa yang telah disepakati dan apasaja yang telah diperjanjikan dalam kontak yang dibuat oleh para pihak dan tentunya, kesepakatan yang mereka lakukan bukan dalam keadaan memaksa namun memang berdasarkan atas persetujuan kedua belah pihak. Wanprestasi berbeda dari tindakan melawan hukum meskipun banyak orang umumnya menganggap bahwa default adalah bagian dari tindakan melawan hukum karena seorang debitur yang gagal membayar hutang tepat waktu jelas merupakan pelanggaran terhadap hak-hak debitur dan kreditur. Anggapan

⁵³Made Erik Kresmeina Legawantara, dkk. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah", *Jurnal Interprestasi Hukum* Vol. 1 No. 1 2020.

semacam itu benar adanya, tetapi ketika akan dituangkan dalam bentuk kasus tertulis, hal itu tentu saja tidak boleh dikaitkan antara nilai-nilai standar dan tindakan melawan hukum karena akan menyebabkan kesalahan yang pada akhirnya akan mengarah pada luput dari tujuan persidangan itu sendiri.

Biasanya untuk dapat mengatakan pihak pembeli telah melakukan wanprestasi atau tidak melakukan wanprestasi tergantung dari perjanjian yang para pihak lakukan. Dalam wanprestasi biasanya perjanjian terlebih dahulu dilakukan/dibuat karena dari perjanjian jual beli inilah yang nantinya akan dapat menimbulkan wanprestasi. Tentunya dalam membuat suatu perjanjian antara kedua belah pihak harus selalu berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata, mengenai syarat sahnya suatu perjanjian jual beli adapun keempat syarat yang harus dipenuhi, yaitu kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk bertindak/membuat suatu perjanjian jual beli, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Dari keempat persyaratan untuk melakukan perjanjian yang sah inilah, bila dilanggar oleh pihak pembeli dapat menimbulkan terjadinya wanprestasi dan kerugian yang dialami pihak penjual dalam suatu perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak berdasarkan kesepakatan bersama. Bila pihak pembeli melakukan wanprestasi dan mengakibatkan kerugian kepada pihak penjual karena kelalaian dari pihak pembeli, maka seperti yang tertuang dalam pasal 1366 KUH Perdata yang menentukan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatian.⁵⁴

⁵⁴Made Erik Kresmeina Legawantara, dkk. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah", *Jurnal Interpretasi Hukum* Vol. 1 No. 1 2020.

Perjanjian jual beli hak atas tanah antara pihak penjual dengan pihak pembeli berdasarkan kesepakatan bersama, wanprestasi yang dilakukan tidaklah jauh berbeda dengan wanprestasi terhadap bentuk-bentuk perjanjian lainnya karena wanprestasi dapat timbul dikarenakan akibat dari sebuah perjanjian. Dimana wanprestasi yang dimaksud adalah seseorang yang telah lalai dalam memenuhi sebagaimana kewajiban-kewajibannya dalam perjanjian yang mereka lakukan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah baik lalai dalam memenuhi sebagian kewajiban, lalai memenuhi seluruh kewajibannya/tidak melakukan kewajibannya sama sekali, lalai dalam memenuhi apa yang diperjanjikannya, lalai dalam melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dan tidak dapat dilakukan. Ada dua kewajiban dasar, yaitu pengiriman barang dan jaminan bahwa pelanggan dapat memiliki barang dengan tenang, sementara pelanggan wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan. Pihak ketiga atau bank juga memiliki hak dan kewajiban, antara lain pihak ketiga atau bank berkewajiban untuk membayar jumlah yang telah disepakati pelanggan untuk dibayarkan kepada penjual dan untuk menjamin bahwa pengiriman dana ini benar-benar aman dan menjangkau mereka yang memiliki hak harus menerimanya. Selain itu, pihak ketiga atau bank juga memiliki hak untuk mengganti biaya administrasi untuk memproses pembayaran untuk hak-hak dasar dalam perjanjian pembelian dan pembelian.⁵⁵

⁵⁵Made Erik Kresmeina Legawantara, dkk. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah", *Jurnal Interpretasi Hukum* Vol. 1 No. 1 2020.

Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut, yaitu sebagai berikut:⁵⁶

a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya

Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu jika ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Dimana tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi. Kerugian dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian. Disini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).

b. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak

⁵⁶ J. Satrio. 2015. *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 55.

dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu, yaitu sebagai berikut: Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap, Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara, Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak dipenuhi prestasinya oleh pihak penjual tentunya tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Tentang akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, haruslah dibedakan antara akta PPAT itu sendiri dan perjanjian jual beli yang dituangkan ke dalam akta oleh para pihak. Meskipun aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya tetapi perjanjian jual beli di antara para pihak adalah tetap sah sepanjang syarat-syarat perjanjian jual belinya terpenuhi.

Perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan termuat janji janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan. Akan tetapi ada kemungkinan dalam melaksanakan semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga ada

kemungkinan juga untuk calon penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).⁵⁷

Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena ketika semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah dipenuhi pihak penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya, sehingga pemindahan hak tidak bisa dilakukan padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli. Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta dibuatkan sebuah surat kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual biasanya akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris. Dengan kata lain berdasarkan kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiridi hadapan Notaris baik sebagai penjual maupun sebagaipembeli. Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri panandatanganan tersebut.⁵⁸

⁵⁷Gede Tusan Ardika dan Ramli. "Kekutan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)", *Jurnal Unmasmataram* Vol. 13 No. 1 2019.

⁵⁸Gede Tusan Ardika dan Ramli. "Kekutan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)", *Jurnal Unmasmataram* Vol. 13 No. 1 2019.

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:⁵⁹

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil. yang berakibat perjanjian batal demi hukum.
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah nya perjanjian, yang berakibat Perjanjian batal demi hukum atau Perjanjian dapat dibatalkan
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina
- e. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsure subjektif untuk sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undang setingkat dengan undang-undang. Menurut ketentuan pasal 1266 ayat (1) KUH Perdata, syarat batal dianggap tercantum dalam perjanjian timbal-balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan.

⁵⁹Gede Tusan Ardika dan Ramli. "Kekutan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)", *Jurnal Unmasmataram* Vol. 13 No. 1 2019.

Pasal 1266 ayat(2) KUHPerdato menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya pasal 1266 ayat (3) KUHPerdato menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Dlam Praktik dilapangan para pihak yang membuat suatu perjanjian seing mengabaikan ketentuan pasal 1266 ayat (2) tersebut.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Pembatalan yang diputuskan oleh hakim pengadilan Negari atas suatu akta PPAT dapat terbentuk batal demi hukum (*van rechtswege neiting*) atau dapat dibatalkan (*van rechtswege neiting*) atau dapat dibatalkan (*verniettigbear*), apabila suatu akta dari PPAT tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang (pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian) dan syarat objektif (suatu dasar pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Negeri dapat membatalkan suatu akat PPAT dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektif.⁶⁰

Akibat-akibat hukum yang timbul dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah:

(1) Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan.

⁶⁰Gede Tusan Ardika dan Ramli. "Kekutan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)", *Jurnal Unmasmataram* Vol. 13 No. 1 2019.

Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, (2) Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual.

Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain. Untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah "batal demi hukum", "membatalkannya" (Pasal 1449 KUHPerdata), "menuntut pembatalan" (Pasal 1450 KUHPerdata), "pernyataan batal" (Pasal 1451-1452 KUHPerdata), "gugur" (Pasal 1545 KUHPerdata), "gugur demi hukum" (Pasal 1553 KUHPerdata). Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan.

Sebagaimana diketahui untuk suatu perjanjian harus dipenuhi unsur perjanjian yaitu:

- a. Adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih
- b. Kata sepakat yang tercapai tergantung pada paru pihak
- c. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum
- d. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik, dan
- e. Dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Apabila pembeli digugat atas wanprestasi karena tidak melakukan prestasinya secara penuh yaitu salah satunya dengan tidak mengosongkan/menyelesaikan pemberesan atas tanah seluas 150 M2 yang masih dikuasai dan ditempati oleh pihak ketiga, sedangkan pihak pembeli yang digugat wanprestasi oleh pihak penjual karena tidak melakukan pembayaran. Pihak penjual yang melakukan wanprestasi sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya dan tetap tidak melakukan prestasinya, maka tersebut berada dalam keadaan lalai atau alpa, terhadapnya dapat diberikan sanksi-sanksi. Akan tetapi, karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah pihak tersebut melakukan wanprestasi dan kalau hal itu disangkal olehnya, pihak Pembeli harus membuktikannya di muka hakim. Dalam acara pembuktian baik pembeli dan penjual mengajukan peristiwa dan fakta-fakta yang menjadi dasar bagi gugatan Pembeli atau jawaban Penjual. Peristiwa-peristiwa tersebut harus diikuti dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum untuk dapat dipastikan kebenarannya. Pasal 163 HIR menyatakan “Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan

haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.” Dalam hal ini yang harus dibuktikan yaitu peristiwa, kejadian, dan hak tertentu, bukan hukumnya.”⁶¹

F. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Melalui Perikatan Jual Beli Dihadapan Notaris

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan pasal 1491 KUHPerdara seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.

Menurut Miru kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan ditempat dan

⁶¹Gede Tusan Ardika dan Ramli. “Kekutan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)”, *Jurnal Unmasmataram* Vol. 13 No. 1 2019.

pada waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian. Disamping kewajiban pembeli tersebut dikenal pula hak penjual. Dalam perjanjian jual beli terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli, dan menanggung atau menjamin barang tersebut. Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum karena maksud utamaseorang yang memberi barang adalah agar dia dapat memiliki barang yang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual masih perlu dijelaskan lebih lanjut.⁶² Menurut Subekti keberadaan itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat memberi arti penting bagi ketertiban masyarakat, itikad baik sebagai sikap batin untuk tidak melukai hak orang lain menjadi jaminan bagi hubungan masyarakat yang lebih tertib. Ketiadaan itikad baik dalam hubungan masyarakat mengarah pada perbuatan yang secara umum di cela oleh masyarakat, celaan datang dari sikap batin pembuat yang tidak memiliki itikad baik, sikap batin mengarah pada kesengajaan pembuat yang secara psikologis menyadari perbuatannya serta akibat yang melekat atau mungkin timbul dari perbuatan tersebut.⁶³

Adapun perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan, perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jul beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris. Yaitu

⁶²Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 124.

⁶³Subekti.2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 23.

dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual, adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan persyaratan batal. Misalnya apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual belitanah dan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh pihak penjual dalam hal ini calon penjual, maka akan dibuatka Akta Jual Beli.⁶⁴

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memnuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan kelemahan regulasi dan adanya kesalahan

⁶⁴Joko Sadewo. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan", *Jurnal Sol Justicia* Vol. 2 No. 2 2019.

penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti. Perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat merupakan sesuatu yang urgent.⁶⁵

Akibat ingkar janji/Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jualbeli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.⁶⁶

Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukam perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain.⁶⁷

a. Perlindungan terhadap Pihak Penjual

⁶⁵Joko Sadewo. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan", *Jurnal Sol Justicia* Vol. 2 No. 2 2019.

⁶⁶Joko Sadewo. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan", *Jurnal Sol Justicia* Vol. 2 No. 2 2019.

⁶⁷Joko Sadewo. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan", *Jurnal Sol Justicia* Vol. 2 No. 2 2019.

Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatanual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

b. Perlindungan bagi pihak pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk

perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, bahwa ““Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah bengkok ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beritikad baik maka pasal 1491 KUHPerdata memberikan perlindungan berupa penanggungan. Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdata. Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata.

Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah bengkok ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beritikad baik maka pasal 1491 KUHPerdata memberikan perlindungan berupa penanggungan. Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun

tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdara. Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata. Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah bengkok ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beritikad baik maka pasal 1491 KUHPerdara memberikan perlindungan berupa penanggungan. Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdara. Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata. Oleh sebab itu peran notaris pada hal ini sangatlah dibutuhkan.

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga legislatif, eksekutif ataupun yudikatif karena Notaris diharapkan memiliki posisi netral. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang di berikan oleh negara secara atributif melalui undang-undang kepada seseorang yang di percaya. Sebagai pejabat umum, notaris diangkat oleh menteri, berdasarkan Pasal 2 UUJN, dengan di angkatnya seorang notaris

maka ia dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa di pengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya dan dapat bertindak netral dan independen. Tugas notaris adalah untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara.

Notaris bekerja secara independen (mandiri) artinya tidak tergantung kepada atasan atau siapapun dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Seorang notaris harus dapat memutuskan sendiri akta yang dibuat dan struktur hukum apa yang tepat serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien. Baik dalam UUJN maupun PJ PPAT, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dirumuskan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. Dalam hal ini yang dimaksud berwenang adalah meliputi berwenang terhadap orangnya, yaitu untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh orang yang berkepentingan. Berwenang terhadap aktanya, yaitu yang berwenang membuat akta autentik mengenai semuaperbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan Undang-Undang atau yang dikehendaki yang bersangkutan, serta berwenang terhadap waktunya dan berwenang terhadap tempatnya, yaitu sesuai tempat kedudukan dan wilayah Jabatan Pejabat yang bersangkutan dan menjamin kepastian waktu para penghadap yang tercantum dalam akta.⁶⁸

Kekuatan akta autentik maupun akta Notaris merupakan akibat langsung dari adanya tugas-tugas pejabat Notaris yang diberikan oleh ketentuan Perundang undangan. Bahwa dalam hubungan hukum harus ada keterangan-keterangan autentik yang berguna

⁶⁸Aulia Gumilang Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya", *Jurnal Cendikia Hukum* Vol. 5 No. 2 2020.

sebagai alat pembuktian bagi pihak-pihak yang memberikan keterangan dan dituangkan ke dalam akta Notaris sehingga menjadi akta autentik. Suatu akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (kekuatan yang membuktikan bahwa akta autentik tersebut kehadirannya telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku), formal (yang dinyatakan dalam akta autentik tersebut adalah benar sepanjang tidak dapat dibuktikan bahwa hal tersebut tidak benar) dan material (memberikan kepastian hukum bahwasanya keterangan yang diberikan akta tersebut adalah benar).⁶⁹

Berdasarkan UUJN, notaris sebagai pejabat umum kepadanya dapat dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat dibelakang hari mengandung sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta itu merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen dengan sebenarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan notaris atau adanya kesepakatan yang dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan notaris baik karena kelalaian maupun kesengajaan notaris itu sendiri, maka notaris itu harus memberikan pertanggung jawaban baik secara moral maupun secara hukum. Agar notaris dan para pihak terhindar dari sengketa yang akan timbul di kemudian hari atas akta yang dibuatnya, khususnya akta PPJB, terlebih PPJB yang dibuat tersebut dapat menjerat notaris ke ranah pidana, notaris perlu lebih hati-hati dan teliti dalam membuat PPJB. Selain itu, notaris sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya perlu mengkaji tentang status hukum dirinya

⁶⁹Aulia Gumilang Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya", *Jurnal Cendikia Hukum* Vol. 5 No. 2 2020.

sebagai pejabat umum berdasarkan Undang-undang, serta status hukum para pihak yang datang menghadap kepadanya guna menghindari dan meminimalisir potensi-potensi yang akan menimbulkan sengketa-sengketa terhadap akta yang dibuat oleh notaris tersebut.⁷⁰

PPJB yang mengatur hak dan kewajiban penjual dan pembeli secara otomatis mereka harus bertanggungjawab terhadap apa yang telah diatur dalam PPJB tersebut. Adapun tanggungjawab penjual dan pembeli dalam PPJB yang dibuat di hadapan notaris, sebagai berikut:⁷¹

a. Pihak Penjual

Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan karena masih ada syarat-syarat yang belum dipenuhi untuk dilakukannya jual beli. Syarat-syarat tersebut juga harus dilengkapi oleh penjual sebagai pemegang hak dan penjual bertanggungjawab memenuhinya. Misalnya:

- 1) Jangka waktu sertifikat masih hak guna bangunan dan pembeli ingin membeli dengan status hak milik.
- 2) Sertifikat belum dipecah.
- 3) Pemegang hak meninggal dunia.
- 4) Sertifikat masih di bank.
- 5) Sertifikat dengan status tanah milik kaum (harus dilampirkan ranji kaum dan kesepakatan kaum yang diketahui oleh Mamak Kepala Waris).

⁷⁰Aulia Gumilang Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya", *Jurnal Cendikia Hukum* Vol. 5 No. 2 2020.

⁷¹Aulia Gumilang Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya", *Jurnal Cendikia Hukum* Vol. 5 No. 2 2020.

Apabila penjual tidak melengkapi persyaratan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati atau diberikan, maka pembeli tidak akan melunasi sisa pembayaran karena pembeli akan melunasi jika semua syarat telah dilengkapi.

b. Pihak Pembeli

Pembeli bertanggungjawab untuk melunasi sisa pembayaran jual beli kepada penjual apabila penjual telah melengkapi persyaratan yang menyebabkan belum bisa dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Penjual dan pembeli harus bertanggungjawab terhadap apa yang telah disepakati dan di tuangkan dalam PPJB. Apabila penjual dan pembeli tidak bertanggungjawab terhadap apa yang telah disepakati maka para pihak disebut telah melakukan wanprestasi karena apa yang telah dituangkan dalam PPJB itu mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai aturan bagi para pihak. PPJB ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabilasalah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

- 1) Penjual lama melakukan pengurusan yang menyebabkan terhambatnya untuk dilakukan AJB, misalnya: proses turun waris.
- 2) Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- 3) Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.

PPJB yang dibuat oleh notaris harus menuangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak, yang ingin dibuktikan dan diketahui dari akta yang

dibuat. Akta yang dibuat oleh Notaris jangan sampai memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan jelas. Pada prinsipnya akta dibuat sebagai alat bukti yang fungsinya untuk memastikan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tentang apa yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam akta tersebut.

Berbicara mengenai perlindungan hukum terkait dengan pembeli dalam perjanjian perikatan jual beli hak atas tanah dapat juga dikaitkan dengan perlindungan konsumen, karena seorang pembeli juga dapat dikategorikan sebagai konsumen. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Sementara barang yang diperjual belikan yaitu berupa tanah juga termasuk dalam kategori barang yang ada dalam UU Perlindungan Konsumen. Barang dalam UU Perlindungan Konsumen diartikan sebagai setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.

Tanah merupakan objek hukum pada perjanjian jual beli hak atas tanah. Objek hukum adalah segala sesuatu yang bermanfaat bagi subjek hukum dan dapat menjadi objek dalam suatu hubungan hukum. Menurut terminologi (istilah) ilmu hukum, objek hukum disebut pula “benda atau barang”, sedangkan benda atau barang menurut hukum

adalah segala barang dan hak yang dapat dimiliki dan bernilai ekonomis, dan dibedakan sebagai berikut:⁷²

1. Benda berwujud dan benda tidak berwujud (Pasal 503 Kitab Undang-Undang hukum Perdata).
 - a. Benda yang berwujud, yaitu segala sesuatu yang dapat dicapai atau dilihat dan diraba oleh panca indera. Contohnya, rumah, meja, kuda, pohon kelapa, dan sebagainya.
 - b. Benda tidak berwujud, yaitu segala macam benda yang tidak berwujud berupa segala macam hak yang melekat pada suatu benda. Contohnya, hak cipta, hak atas merek, hak atas tanah, dan sebagainya.
2. Benda bergerak dan benda tidak bergerak (Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum perdata).
 - a. Benda bergerak, yaitu setiap benda yang bergerak karena:
 - 1) Sifatnya dapat bergerak sendiri seperti hewan, (ayam, kerbau, kuda, kambing, dan sebagainya);
 - 2) Dapat dipindahkan seperti kursi, meja, sepatu, buku, dan sebagainya;
 - 3) Benda bergerak karena penetapan atau ketentuan undang-undang, yaitu hak pakai atas tanah dan rumah, hak sero, hak bunga yang dijanjikan, dan sebagainya.
 - b. Benda tidak bergerak, yaitu setiap benda yang tidak dapat bergerak sendiri atau tidak dapat dipindahkan karena:

⁷² Amiruddin Pabpu dan Rahman Syamsuddin. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Mitra Wacana Media, halaman 37-38.

- 1) Sifatnya yang tidak bergerak, seperti gunung, kebun, dan apa yang didirikan diatas tanah termasuk apa yang terkandung didalamnya;
- 2) Menurut tujuannya, setiap benda yang dihubungkan dengan benda yang karena sifatnya tidak bergerak, seperti wastafel di kamar mandi, tegel (ubin), alat percetakan yang ditempatkan di gudang, dan sebagainya.
- 3) Penetapan undang-undang, yaitu hak atas benda tidak bergerak dan kapal yang tonasenya atau beratnya 20 M3.

Objek hukum dapat dimiliki dan dimanfaatkan oleh subjek hukum dengan cara tertentu yang sudah diatur oleh hukum. Objek hukum mempunyai nilai yang berharga dan membutuhkan pengorbanan untuk dapat memperolehnya. Subjek hukum seperti manusia dan badan hukum perlu melakukan suatu perbuatan hukum terlebih dahulu. Perbuatan untuk mendapatkan objek hukum yaitu melalui tindakan pemindahan hak kepemilikan atas sesuatu barang atau benda dari seseorang kepada orang lain. Perbedaan objek hukum terletak dari cara penyerahannya. Perbedaan penyerahan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak adalah dalam kaitan pengalihan pada haknya. Benda bergerak pengalihan haknya dilakukan dengan cara penyerahan nyata dan penyerahan yuridis pada umumnya. Benda tidak bergerak diserahkan atau berpindah dengan dilakukannya pencatatan akta dalam register umum, tetapi terlepas itu terdapat penyerahan nyata.⁷³

Perlindungan terhadap konsumen dipandang secara material maupun formal makin terasa sangat penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktivitas dan efisiensi produsen atas barang atau jasa yang dihasilkan dalam rangka mencapai kedua hal tersebut, akhirnya langsung

⁷³ *Ibid.*, halaman 39.

ataupun tidak langsung. Konsumenlah yang akan merasakan dampaknya dengan demikian upaya-upaya memberikan perlindungan yang memadai terhadap kepentingan konsumen merupakan suatu hal yang penting dan mendesak untuk segera dicari solusinya terutama Indonesia.⁷⁴

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dalam hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.⁷⁵ Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, untuk itu setiap produk yang dihasilkan legislatif harus senantiasa memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan suatu upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Negara telah melindungi konsumen dengan mengamankan UUPK tepatnya pasal 4 tentang hak-hak konsumen yang patut dan wajib ditaati yaitu:

2. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang.

⁷⁴Celina Tri Siwi Kristiyanti. 2014. *Hukum perlindungan konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 5.

⁷⁵ Janus Sidabalok. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, halaman 7.

3. Hak untuk barang dan atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang menjanjikan.
4. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/atau jasa
5. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan
6. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
7. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
8. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
9. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
10. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

Perlindungan hukum bagi konsumen adalah dengan melindungi hak-hak konsumen. Walaupun sangat beragam, secara garis besar hak-hak konsumen dapat dibagi dalam tiga hak yang menjadi prinsip dasar, yaitu:

1. Hak yang dimaksudkan untuk mencegah konsumen dari kerugian, baik kerugian personal, maupun kerugian harta kekayaan;
2. Hak untuk memperoleh barang dan/atau jasa dengan harga wajar; dan
3. Hak untuk memperoleh penyelesaian yang patut terhadap permasalahan yang dihadapi.

Peraturan perundang-undangan di Indonesia, istilah konsumen sebagai defenisi yuridis formal ditemukan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). UUPK menyatakan, konsumen adalah “setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik demi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. Sebelum muncul UUPK yang diberlakukan pemerintah mulai 20 April 2000, praktis hanya sedikit pengertian normatif yang tegas tentang konsumen dalam hukum positif di Indonesia.

Asas-asas dalam perlindungan konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen Pasal 2 yaitu:

1. Asas Manfaat, untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas Keadilan, partisipasi seluruh masyarakat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberika kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
3. Asas keseimbangan, asas keseimbangan adalah upaya memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materil maupun spiritual.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas ini bertujuan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan

5. Asas kepastian hukum Asas kepastian hukum, yakni baik pelaku maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta negara menjamin kepastian hukum.

Jika dilihat pembeli dari perjanjian perikatan jual beli tanah sebagai konsumen tentunya lembaga-lembaga perlindungan konsumen juga harus berperan untuk melakukan perlindungan terhadap pihak pembeli dalam perjanjian perikatan jual beli tanah. Melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengamanatkan pembentukan lembaga yang akan menyelenggarakan perlindungan konsumen, yaitu Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), sehingga melalui fungsi, tugas dan wewenang dari kedua lembaga tersebut diharapkan dapat mewujudkan perlindungan konsumen yang bersifat preventif konsumen.

Peran lembaga yang bergerak dibidang perlindungan konsumen menjadi penting, yang terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen, membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen, melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen. Para konsumen yang menderita dan merasa dirugikan akibat adanya zat berbahaya dalam makanan ataupun pangan yang di konsumsinya dapat dibantu dan diperjuangkan melalui lembaga-lembaga yang telah diterangkan di atas.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen merupakan lembaga yang diharapkan dapat menjadi ujung tombak dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi konsumen. Perlindungan yang diberikan tentunya melalui penyelesaian sengketa konsumen dengan pelaku usaha. Selain melakukan penyelesaian sengketa, Badan

Penyelesaian Sengketa Konsumen yang selanjutnya disebut BPSK juga berperan sebagai pengawas.

Berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dijabarkan tugas dan fungsi dari BPSK yaitu:

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;

- k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pada praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.
2. Perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, akan tetapi ada kemungkinan dalam melaksanakan semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk calon penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB). Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena ketika semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah dipenuhi pihak penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan

terhadap akta jual belinya, sehingga pemindahan hak tidak bisa dilakukan padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

3. Adapun perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan, perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris. Yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

B. Saran

1. Seharusnya perlindungan hukum atas akta jual beli yang dilakukan dihadapan notaris dapat ditegakkan sedemikian rupa agar para pihak dalam perjanjian perikatan jual beli khususnya pihak pembeli merasa lebih aman untuk melakukan perjanjian perikatan jual beli dihadapan notaris.
2. Seharusnya pembeli dan notaris lebih teliti dalam melakukan perjanjian perikatan jual beli dalam hal ini hak atas tanah, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan yang berakibat pada kerugian pihak pembeli.

3. Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian perikatan jual beli hak atas tanah di hadapan notaris dapat dipahami oleh pihak penjual agar tidak melakukan hal-hal yang dapat dikategorikan wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku:

- Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Amiruddin Pabbu dan Rahman Syamsuddin. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti. 2014. *Hukum perlindungan konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ida Hanifah, Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2016. *Jual Beli*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Janus Sidabalok. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakti.
- J. Satrio. 2015. *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurispudensi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Rachmad Abduh. 2020. *Buku Ajar Hukum Perdata dalam Yurisprudensi*. Medan: PT. Bunda Media Grup.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: Pustaka Prima.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UmsuPress.
- Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- Rahmat Ramadhani. 2020. *Buku Ajar Hukum dan Etika Profesi Hukum*. Medan: PT. Bunda Media Grup.
- Ramlan, Tengku, dan Nurul. 2017. *Malu Menjadi Plagiat*. Malang: Inteligencia Media.
- Ridwan Syahrani. 2015. *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Urip Santoso. 2015. *Hukum dan Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

B. Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;

C. Jurnal dan Skripsi

Aulia Gumilang Rosadi. “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya”, *Jurnal Cendikia Hukum* Vol. 5 No. 2 2020.

Erwin Asmadi, “Rumusan Delik dan Pidana Bagi Tindak Pidana Pencemaran Nama Baik Di Media Sosial”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 6 No. 1 2021.

Gede Tusan Ardika dan Ramli. “Kekutan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)”, *Jurnal Unmasmataram* Vol. 13 No. 1 2019.

Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.

Made Erik Kresmeina Legawantara, dkk. “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Jurnal Interpretasi Hukum* Vol. 1 No. 1 2020.

Nawaaf Abdullah, “Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik”, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Rahmat Ramadhani dan Ramlan, “Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) Lapangan Merdeka Medan dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara dan Hukum Bisnis”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 4 No. 2 2019.

Riza Firdaus. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan”, *Jurnal LamLaj* Vol. 2 Issue. 1 2017.

Teguh Syuhada Lubis, “Reformulasi Hukum Penanganan Tindak pidana Kekerasan Dilingkungan Pendidikan Dalam Upaya Perlindungan Profesi Guru”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 6 No. 1 2021.