

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
YANG DILAKUKAN TIDAK DI HADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KECAMATAN PULAU RIMAU**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

OLEH

MADILA

02011181621085

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

INDRALAYA

2020

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

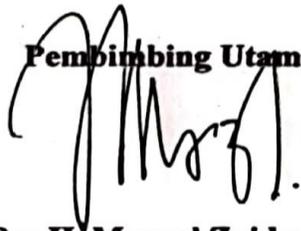
Nama : MADILA
NIM : 02011181621085
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

JUDUL SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN
TIDAK DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI
KECAMATAN PULAU RIMAU**

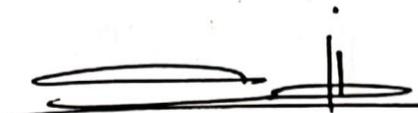
Indralaya, 2020
Mengesahkan

Pembimbing Utama



Drs.H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum
NIP. 196003121989031002

Pembimbing Pembantu



Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012012



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwiaya

Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Madila
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181621085
Tempat / Tanggal Lahir : Palembang / 28 Agustus 1998
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti bahwa telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 2020

Membuat Pernyataan,



Madila

NIM. 02011181621085

Motto dan Persembahan

Motto:

*“ Mulailah dari mana anda berada, gunakan apa yang anda miliki,
dan lakukanlah yang anda bisa”*

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

- 1. Kedua orangtuaku dan saudariku**
- 2. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan karunianya saya memperoleh kekuatan sehingga berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulisan skripsi yang berjudul “AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TIDAK DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KECAMATAN PULAU RIMAU” ini persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulisan skripsi ini dimaksudkan agar pembaca dapat mengetahui akibat hukum perjanjian yang tidak dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah dan perlindungan hukumnya serta kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Maka dari itu, penulis sangat mengharapkan pembaca menyampaikan saran dan kritik yang membangun dan dapat mengembangkan materi dari skripsi ini.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, terutama kepada Bapak Drs. H.Murzal Zaidan, S.H., M.Hum. dan Ibu Dr. Iza Rumesten, S.H., M.Hum. yang selama proses penulisan skripsi selalu memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.

Semoga Penelitian skripsi ini memberikan manfaat kepada pembaca, terutama kepada Fakultas Universitas Sriwijaya.

Indralaya, 2020

Penulis,

Madila

UCAPAN TERIMA KASIH

Selama masa perkuliahan sampai pada tahap penyelesaian skripsi ini, penulis sangat bersyukur bahwa banyak sekali orang-orang baik yang selalu membantu dan memberi arahan kepadaku. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT dengan segala rahmat serta karunia-Nya yang memberikan kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Ayah dan ibuku yang selama ini telah memberikan kasih sayang, pengorbanan, motivasi, serta senantiasa mendoakan untuk keberhasilanku sehingga dapat berdiri di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tak lupa juga kepada ayuk-ayukku, ayuk lili dan ayuk dina yang telah memberikan semangat kepadaku untuk menulis skripsi yang memusingkan ini. Tanpa kalian, mungkin diriku tidak bisa menjadi pribadi yang kuat dan sabar;
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Drs. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan juga selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis terbantu dalam menyelesaikan skripsi ini;

7. Ibu Dr. Iza Rumesten, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Pembantu yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis terbantu dalam menyelesaikan skripsi ini;
8. Ibu Sri Turatmiah, S.H., M.Hum. selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata yang telah memberikan saran dan membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Ibu Arfiana Novera, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan bimbingan dari awal masa perkuliahan hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan studi S1 di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah banyak memberikan ilmu, baik di dalam maupun diluar kelas;
11. Seluruh Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah melayani dan membantu mahasiswa selama masa perkuliahan;
12. Hafzy Rahmat Al-Fitrah, terima kasih telah menemani dela disaat susah maupu senang, yang selalu melindungi dela dimanapun dan kapanpun, dan selalu memberikan waktu luang, semangat, motifasi dan canda tawa dan membantu menyelesaikan skripsi ini;
13. Sahabat seperjuangan Haloha yaitu elisa Mommy, Ayu, Kelvin, Rana, Jeje yang selalu membantu dikala kesusahan, menemaniku dari awal perkuliahan sampai sekarang;

14. Sahabat-sahabatku Limo yaitu Kapek, Fanisya, Ulya, Ajik, Indah. Terima kasih telah menjadi sahabatku hingga sampai saat ini, dela beruntung punya sahabat seperti kalian;
15. Sahabat-sahabatku Kharom Group, yaitu Jevin, Ican, Hafzy, Ilham, Rio, Randa, Raka, Adit aga, Arvin, Adit yandha, Okta, Anca, yang telah menemani dela selama perkuliahan;
16. Sahabat-sahabatku ngeghibah yaitu Mega, Roro, Lily, Dini yang telah memberikan informasi dan gossip terbaru seluruh isi yang ada di Fh.
17. Sahabat-sahabatku Tim B2 Aye-aye, dan juga sahabatku Nanda, Tiara yang telah menjadi sahabatku dan teman seperjuangan KKL;
18. Serta masih banyak lagi pihak-pihak yang sangat berpengaruh dalam proses penyelesaian skripsi yang tidak bisa penulis sebutkan satupersatu.

Akhir kata penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Amin

Inderalaya, 2020

Madila
NIM.02011181621085

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Ruang Lingkup Penelitian	9
F. Kerangka Teori.....	10
G. Metode Penelitian.....	23
1. Jenis Penelitian	23
2. Sifat Penelitian	24
3. Sumber Bahan Hukum.....	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	26
5. Lokasi Penelitian	27
6. Populasi Dan Sampel.....	27
7. Teknik Analisis dan Penarikan Kesimpulan	29

H. Sistematika Penulisan	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	32
A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli.....	32
1. Pengertian Jual Beli Secara Umum	32
2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	33
3. Syarat-syarat Jual Beli	41
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli	46
1. Pengertian Perjanjian Secara Umum.....	46
2. Pengertian Perjanjian Jual Beli	47
3. Syarat Sahnya Perjanjian	49
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	50
5. Asas-Asas Perjanjian.....	52
6. Berakhirnya Suatu Perjanjian	56
C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	60
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	60
2. Tugas Pokok dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah....	63
3. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah	63
BAB III PEMBAHASAN	65
A. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	65
B. Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli, Agar Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tidak Di Hadapan PPAT Dapat Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Pasti.....	84
BAB IV PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran.....	105

DAFTAR PUSTAKA	107
LAMPIRAN	112

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Surat Pernyataan dan Kwitansi Jual Beli Tanah di Desa Rawa Banda	69
--	----

ABSTRAK

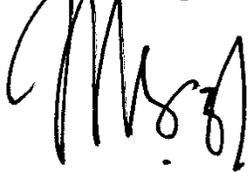
Peristiwa hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat salah satunya yaitu mengadakan perjanjian. Menurut ketentuan yang berlaku perjanjian jual beli tanah haruslah dilakukan di hadapan PPAT akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari ternyata masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT, hal yang demikian tentulah akan sangat merugikan pihak pembeli, karena dia hanya menguasai hak atas tanah secara fisik saja. Berdasarkan uraian di atas maka penulis ingin membahas tentang apa akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dan apa upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Skripsi ini menggunakan pendekatan melalui penelitian normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Hasil penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan tidak di hadapan PPAT adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. Upaya yang dapat dilakukan pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Penetapan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada pemohon sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Kata Kunci : *Akibat Hukum, Perjanjian Jual beli Tanah, Kepastian Hukum*

Indralaya,

2020

Pembimbing Utama



Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum
NIP : 196003121989031002

Pembimbing Pembantu



Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP : 198109272008012012

Ketua Bagian Hukum Perdata



Sri Turatmyah, S.H., M.Hum
NIP : 196511011992032001

ABSTRACT

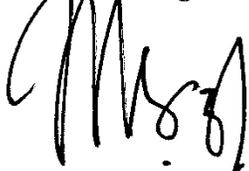
Legal events are often done by the community one of them is having a treaty. According to the provisions of the land buy and sell agreement must be done in the presence of Land Deed Official, but in the daily life, there are still many shifts in land rights that do not in the presence of Land Deed Official, such thing will be very detrimental to the buyer, because he only mastered the right to land physically. Based on the explanation above then the author wants to discuss about what the legal consequences of land buy and sell agreements do not in the presence of Land Deed Official and what efforts can be made by the buyer, so that the sale and purchase of land not in the presence of the Land Deed Official can have a definite legal force. This thesis used the approach through normative research with the addition of various empirical elements. The results of this thesis show that the sale and purchase is not in the presence of Land Deed Official is valid according to the law as long as the material requirements are met. Efforts that buyers can make, so that the sale and purchase of land not in the presence of Land Deed Official can have a definite legal force by requesting a state court designation that provides legal certainty to the applicant as a legitimate owner of the land.

Key words: *legal consequences, land purchase agreement, legal certainty*

Indralaya,

2020

Pembimbing Utama



Drs.H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum
NIP : 196003121989031002

Pembimbing Pembantu



Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP : 198109272008012012

Ketua Bagian Hukum Perdata



Sri Turatmyah, S.H., M.Hum
NIP : 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dalam kehidupan masyarakat. Sedangkan *capital asset*, tanah sebagai faktor modal dalam proses pembangunan. Tanah menjadi benda ekonomi yang sangat penting dan bernilai tinggi.

Dari sejarah kehidupan manusia dapat diketahui bahwa proses timbulnya hak atas tanah terjadi secara evolusi yang ditandai dengan tingkat keeratn hubungan manusia dalam menggunakan tanah terus menerus dalam kurun waktu tertentu. Semakin erat hubungan manusia dalam menggunakan tanah maka akan timbul hak-hak maupun kewajiban terhadap tanah.¹

Peraturan jual beli hak atas tanah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, jual beli hak atas

¹ Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi, 2005, hlm.13.

tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.²

Pada saat ini praktek jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu masih banyak dilakukan oleh masyarakat di wilayah Kecamatan Pulau Rimau, masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT yang hanya menggunakan perjanjian jual beli yang telah dibuat dan disepakatin oleh para pihak tanpa dilakukan di hadapan PPAT. Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

² Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm. 88.

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

Obyek dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah.

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.³ Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, diatur dalam

³ Mohammad Hatta, *Ibid*, hlm.5.

ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan, “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Perjanjian jual beli disebut memiliki sistem terbuka karena dapat dilakukan oleh setiap orang yang telah memenuhi persyaratan untuk melakukan perjanjian. Pada umumnya perjanjian jual beli tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan. Namun untuk sebagai bukti jika ada perselisihan ada baiknya suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Adapun syarat perjanjian jual beli, yaitu:⁴

a. Penjual

Orang yang berhak menerima sejumlah uang dari pembeli dan berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, misalnya dalam hal ini yaitu tanah.

b. Pembeli

Orang yang berhak menerima barang yang dibelinya dan berkewajiban menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakatinya kepada pembeli.

c. Barang yang diperjualbelikan

⁴ Anonym, diakses dari <http://www.kerjanya.net/faq/3921-contoh-surat-jual-beli-tanah.html>, pada tanggal 3 September 2019 pukul 13.15 WIB.

Objek jual beli, dalam hal ini yaitu tanah.

d. Alat pembayaran yang sah

Yang dimaksud alat pembayaran sah adalah uang, yaitu alat tukar atau standar pengukur nilai (kesatuan hitungan) yang sah, dikeluarkan oleh pemerintah suatu Negara berupa kertas, emas, perak, atau logam lain yang dicetak dengan bentuk dan gambar tertentu.

e. Cara pembayaran

Cara pembayaran dalam perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan 2 (dua) macam, yaitu:

1. Tunai

Tunai yaitu pembayaran sepenuhnya mengenai suatu barang pada saat bersamaan dengan diserahkannya objek jual beli.

2. Angsur (kredit/cicil)

Angsur yaitu pembayaran yang dilakukan secara bertahap hingga terpenuhinya jumlah yang harus dibayarkan, Plamanya tenggat waktu ditentukan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak.

Cara pembayaran ini tergantung pada kesepakatan kedua belah pihak.

Pengertian jual beli menurut KUH Perdata Pasal 1457 (ketentuan umum tentang jual beli) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Kemudian dalam Pasal 1458 KUH Perdata (ketentuan umum tentang jual

beli) jual beli itu dianggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Sehingga di dalam Pasal 1458 KUH Perdata ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Tujuan diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk hak milik atas kebendaan yang dijual.⁵

Pada suatu perjanjian jual beli terdapat dua unsur, yaitu suatu penawaran atau ijab dari suatu pihak dan suatu penerimaan atau kabul dari pihak lain.⁶ Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian

⁵Indrajidt, diakses dari <https://indrajidtraigaribaldi.wordpress.com/2016/08/13/perjanjian-jual-beli-menurut-undang-undang-yang-berlaku-di-indonesia-karya-tulis-indrajidt-rai-garibaldi-rai/>, pada tanggal 3 September 2019 pukul 14.00 WIB

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002, hlm.1.

tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Adanya kebebasan untuk sepakat tentang apa saja dan dengan siapa saja merupakan hal yang sangat penting. Sebab itu pula, asas kebebasan berkontrak dicakupkan sebagai bagian dari hak-hak kebebasan manusia. Kebebasan berkontrak sebegitu pentingnya, baik bagi individu dalam konteks kemungkinan pengembangan diri dalam kehidupan pribadi maupun dalam lalu lintas kehidupan kemasyarakatan, serta untuk menguasai atau memiliki harta kekayaannya. Dari sudut kepentingan masyarakat, kebebasan berkontrak merupakan sebagai suatu totalitas. Sedemikian sehingga oleh beberapa penulis dipandang sebagai hak asasi manusia itu sendiri.⁷

Sehubungan dengan pemikiran penulis yang telah diuraikan dari latar belakang tersebut serta untuk mengetahui lebih nyata dan mendalam maka Maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TIDAK DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KECAMATAN PULAU RIMAU”**

⁷ Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hlm.36.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah dalam suatu penelitian karya ilmiah agar lebih mendalam, terarah dan tepat pada porsinya karena itu untuk memudahkan pencapaian tujuan dan pembahasannya, maka dalam penyusunan skripsi diatas dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?
2. Apa upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam suatu penelitian menunjukkan kualitas dan nilai penelitian tersebut. Berdasarkan atas latar belakang masalah dan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian hukum yang telah diketahui maka secara garis besar, manfaat penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Manfaat Teoretis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran terhadap Khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan serta mempraktekkan di lapangan sehingga juga dapat bermanfaat di bidang hukum, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan sumbangan wawasan dan pemikiran bagi penulis dalam kaitannya dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian diharapkan dapat membantu serta memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca mengenai bidang hukum perdata pada khususnya tentang akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dan perlindungan hukumnya serta kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Berkaitan dengan masalah yang diteliti dapat digunakan acuan kepada para pihak yang tertarik untuk melakukan penelitian-penelitian berikutnya yang terkait dengan permasalahan yang sama.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah mencakup tentang bidang hukum perdata. Penelitian ini mengenai perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT yang hanya membahas tentang akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT serta apa yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti ditinjau dari perspektif hukum dan aturan yang berlaku di Indonesia serta secara empiris terjun langsung ke lapangan.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun dan memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Perjanjian

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Dalam Buku III KUH Perdata mengatur tentang *Overeenkomst* yang ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.⁸ Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah

⁸ Handri Rahrjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2009, hlm.43.

satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁹

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Perkataan “Perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari Buku III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.¹⁰

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas sehingga banyak mengandung kelemahan-kelemahan.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 1998, hlm.124.

Sehubungan dengan hal itu, R.Setiawan mengemukakan pendapatnya, mengenai kelemahan, dari Pasal 1313 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa:¹¹

Perlu diadakannya perbaikan, mengenai definisi tersebut, yaitu:

- 1) Perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- 2) Menambahkan perikatan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga perumusannya menjadi: persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, diaman satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum, antara dua orang tersebut, yang dinamakan dengan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perjanjian antara dua orang yang membuatnya. Definisi perikatan tidak ada dirumuskan dalam undang-undang, tetapi dirumuskan sedemikian rupa dalam ilmu pengetahuan hukum. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak satu (*kreditur*) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (*debitur*), berkewajiban memenuhi prestasi.¹²

Selain pengertian yang terdapat didalam Pasal 1313 KUH Perdata, Definisi perjanjian/persetujuan dapat dilihat dari beberapa pendapat ahli yang memberikan definisi-definisi tentang perjanjian diantaranya:

¹¹ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra A Badin, 1977, hlm.45.

¹² Riduan Syahrani, *Seluk beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung: PT Alumni, 2006, hlm.194.

a. Herlien Budiono.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbul balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.¹³

b. R, Subekti.

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁴

c. Abdulkadir Muhammad.

Suatu Perjanjian dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁵

¹³ Herlien Budiono, *Ibid*, hlm .4.

¹⁴ Subekti, *Op.cit.*, hlm.1.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1982, hlm.79.

Berdasarkan beberapa definisi diatas, maka pada dasarnya para ahli hampir sama dalam mendefinisikan pengertian dari perjanjian atau persetujuan. Pada intinya perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Ada dua macam teori yang membahas mengenai pengertian perjanjian ini, yaitu:

a. Teori Lama

Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian merupakan perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁶

b. Teori Baru

Teori baru ini dikemukakan oleh Van Dunne. Menurut teori ini yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁷ Pada teori baru ini tidak hanya melihat dari perjanjian semata-mata saja melainkan harus melihat mengenai perbuatan-perbuatan sebelumnya.

Berdasarkan penjelasan di atas tentang teori perjanjian atau persetujuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa teori ini lebih relevansi dengan rumusan

¹⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm.162-163.

¹⁷ *Ibid.*

masalah mengenai akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT yang akan dijelaskan dalam pokok pembahasan.

2. Teori Jual beli

Jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁸

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.¹⁹

Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, yaitu:

a. Barang/benda yang diperjualbelikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda (*zaak*). Barang adalah segala sesuatu yang dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

¹⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457.

¹⁹ Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya*, Jakarta: Ghilmia Indonesia, 1987, hlm.51-52.

Yang dapat menjadi objek jual beli adalah sebuah benda bergerak dan benda yang tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya.

- b. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli.

Jika dilihat dari uraian diatas tentang teori jual beli, maka dapat disimpulkan bahwa teori ini lebih relevansi dengan ruang lingkup dari rumusan masalah mengenai akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT.

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti adan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastiann hukum merupakan pernyataan yang hanya biasa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁰

²⁰ Dominikus Rato, *Filsafat hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laskbang Pressindo, 2010, hlm.57.

Kepastian hukum secara nomatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²¹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²² Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum.

²¹ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009, hlm.384.

²² Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.28.

Kepastian hukum adalah jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Gustav berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu Negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²³

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUH Perdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antara subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian jual beli). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak jual beli, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak.

Berdasarkan penjelasan di atas tentang teori perjanjian atau persetujuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa teori ini lebih relevansi dengan rumusan

²³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002, hlm.98.

masalah mengenai upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

4. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan konsep *rechtsstaat* atau konsep *rule of law* karena lahirnya konsep-konsep tersebut tidak terlepas dari keinginan untuk memberi pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon.²⁴ Bahwa perlindungan hukum hak-hak asasi manusia bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak serta berlandaskan pada prinsip Negara hukum. Oleh karena Negara Indonesia adalah Negara hukum berdasarkan pada Pancasila,²⁵ maka sistem perlindungan hukum yang dianut oleh Negara Republik Indonesia juga harus berpijak kepada prinsip-prinsip Negara hukum berdasarkan Pancasila.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang.

²⁴ Philipus.M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm.36.

²⁵ Sjachran Basah, *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*, Alumni Bnadung, 1985, hlm.149.

Selain itu perlindungan juga mengandung makna mengayomi yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.

Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum merupakan segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.²⁶

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan subjek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif, maupun bersifat represif, baik yang lisan maupun tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan.²⁷ Adapun pengertian mengenai perlindungan hukum berdasarkan pendapat beberapa ahli, yaitu:

1. Menurut Satjipto Raharjo berpendapat Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁸

²⁶ Anonym, diakses dari <https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, pada tanggal 4 September 2019 pukul 12.18 WIB

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, 2003, hlm.123.

2. Menurut CST Kansil mendeskripsikan Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
3. Menurut Muchin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

Dalam menyelenggarakan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan adanya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Saranan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah bisa secara preventif dan secara represif yang meliputi:

1. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lima tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.²⁹
2. Peran hakim sangat diperlukan dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertifikat. Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertifikat.³⁰ Harus diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya.

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum laki-laki maupun perempuan. Indonesia sebagai Negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial

²⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm.195.

³⁰ *Ibid*, hlm.14.

dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Jika dilihat dari uraian diatas tentang teori perlindungan hukum, maka dapat disimpulkan bahwa teori ini lebih relevansi dengan ruang lingkup dari rumusan masalah mengenai upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.³¹ Adapun metode penelitian dalam penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian secara hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris . Penelitian hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.³² Penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang

³¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm.24.

³² Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2004, hlm.136.

mengkaji hukum tertulis dari aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, penjelasan umum dari pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang tetapi tidak mengikat aspek terapan atau implementasinya.³³ Penelitian empiris adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.³⁴

Penelitian hukum normatif dengan cara mengkaji hukum tertulis yang bersifat mengikat dari segala aspek yang kaitannya dengan pokok bahasan yang diteliti. Penelitian hukum empiris dengan cara mengkaji akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT di Kabupaten Pulau Rimau.

2. Sifat Penelitian

Sifat pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sifat pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Oleh karena itu peneliti harus dapat menentukan data atau bahan hukum yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan materi penelitian.³⁵

³³*Ibid*, hlm.108.

³⁴ *Ibid*, hlm.157.

³⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empris*, hlm.193.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder.

a. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan serta data yang diperoleh dari perjanjian-perjanjian para pihak.

1) Bahan hukum primer, merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, dan dapat membantu proses analisis, yaitu:

- a. Buku-buku ilmiah yang terkait.
- b. Hasil penelitian terkait.
- c. Makalah-makalah .
- d. Karya Ilmiah.
- e. Jurnal.
- f. Doktrin, pendapat dan kesaksian dari ahli hukum baik yang tertulis dan tidak tertulis.

- b. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari informan di lapangan melalui observasi dan wawancara atau *interview*. Dalam melakukan wawancara ini, penulis menggunakan teknik wawancara terarah yaitu terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pernyataan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang akan diteliti. Dengan teknik wawancara ini, penulis akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memeberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, kamus bahasa Belanda, dan lain sebagainya

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian adalah dengan melakukan peninjau serta pengamatan secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengadakan wawancara atau tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan pada tujuan penelitian cara kuisisioner langsung dalam bentuk pertanyaan terbuka (open question) dengan pihak Kecamatan Pulau Rimau. Melakukan wawancara dengan pihak perwakilan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dalam skripsi ini dilakukan di Desa Rawa Banda, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan yaitu di Kantor Kepala Desa Rawa Banda, Kantor Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan, dan Kantor Notaris-PPAT.

6. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh objek, seluruh individu, seluruh gejala atau seluruh kejadian termasuk waktu, tempat, gejala-gejala, pola, sikap, tingkah laku dan sebagainya yang mempunyai ciri atau karakter yang sama dan merupakan unit satuan yang diteliti.³⁶ Adapun sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.³⁷

6.1 Populasi

Dalam penelitian ini populasi yang digunakan ialah masyarakat Kecamatan Pulau Rimau (Desa Rawa Banda), Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan, dan Kantor Notaris/PPAT.

6.2 Sampel

Dalam penulisan hukum ini teknik sampel yang digunakan adalah Purposive Sampling (Sample Bertujuan). Purposive sampling adalah memilih

³⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm.146.

³⁷ *Ibid*, hlm.148.

sampel berdasarkan penelitian tertentu karena, unsur-unsur, atau unit-unit yang dipilih dianggap mewakili populasi. Maksudnya adalah sampel dipilih secara sengaja terlebih dahulu dan mempunyai pertimbangan sendiri dengan berbekal pengetahuan yang cukup tentang populasi untuk memilih anggota sample yaitu Kepala Desa Rawa Banda, Kecamatan Pulau Rimau, Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Sumatera Selatan, Notaris/PPAT, Masyarakat yang melakukan jual beli dengan pertimbangan:

- a. Kepala Desa, Kepala Desa Rawa Banda, Kecamatan Pulau Rimau dengan pertimbangan bahwa wilayah ini ditempati oleh mayoritas masyarakat ekonomi lemah, wilayah perkebunan sehingga diperkirakan perbuatan hukum mengenai tanah banyak hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa. Di Desa ini belum ada Notaris ataupun PPAT. Sekalipun demikian wilayah kerja PPAT dalam wilayah Kota/Kabupaten sehingga dapat saja masyarakat menggunakan PPAT Notaris yang kantornya ada di Palembang.
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahan Nasional (BPN) Sumatera Selatan, dengan pertimbangan hal mengenai tanah ini merupakan tugas dan fungsi dari BPN.
- c. Notaris dan PPAT, yaitu Bapak H. Zulkifli Sitompul S.H., Karena beliau ini dianggap mengerti mengenai permasalahan dalam penelitian ini.

- d. Masyarakat yang melakukan jual beli, yaitu Bapak Edy Hendrik sebagai pembeli dan Bapak Unjoli sebagai Penjual yang melakukan perjanjian jual beli tanah di Desa Rawa Banda, Kecamatan Pulau Rimau.

7. Teknik Analisis dan Penarikan Kesimpulan

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencari kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian di lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dalam bentuk penjabaran atau uraian secara terperinci untuk mendapatkan kejelasan masalah yang dibahas dengan memperhatikan konsep dan teori dalam bentuk uraian-uraian yang dapat menjawab pokok permasalahan yang sedang diteliti dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan atas pembahasan yang telah dilakukan.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun Sistematika Penulisan Skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Penulisan, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup, Kerangka Teori dan Metode Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan tinjauan pustaka, yang berisi tentang tinjauan umum tentang jual beli, tinjauan umum tentang perjanjian jual beli, tinjauan umum tentang pejabat pembuat akta tanah.

BAB III PEMBAHASAN

Merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan uraian dari akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan pejabat pembuat akta tanah di Kecamatan Pulau Rimau dan upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti di Desa Rawa Banda, Kecamatan Pulau Rimau.

BAB IV PENUTUP

Merupakan Penutup dari penulisan skripsi yang berisikan tentang kesimpulan dan saran yang merupakan bagian akhir penulisan serta analisis yang dilakukan.

Kesimpulan ini mencakup inti dari penelitian skripsi dan saran merupakan langkah-langkah upaya untuk mengetahui permasalahan yang timbul beserta langkah pemecahannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

A.Kohar. 1984. *Notaris Berkomunikasi*. Bandung: Alumni.

Abdulkadir Muhamad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

-----, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian Asas proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.

Benyamin Asri dan Thabrani Asri. 1987. *Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*. Bandung: CV. Armico.

Boedi Harsono. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (dalam hubungannya dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001)*. Jakarta: Universitas Trisakti.

-----, 2002. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.

Bachsani Mustafa. 2001. *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: Cipta Aditya Bakti.

C.s.t Kansil, dkk. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.

Dominikus Rato. 2010. *Filsafat hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laskbang Pressindo.

Dony Hadirusdianto. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Mitra Ilmu.

Effendi Perangin. 1989. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*. Jakarta: Rajawali.

- Gunawan Widjaja dan Kartini Mujadi. 2003. *Jual Beli*. Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- G.H.S Lumban Tobing. 1996. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustitia.
- Harun Al Rasyid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya*. Jakarta: Ghilmia Indonesia.
- Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Imam Soetiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional* Yogyakarta: Gadjah Mada University.
- Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*.
- Kartini Soedjendro. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2016. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Mariam Darus Badruzaman. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.
- Maria S.W.Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Mohammad Hatta. 2005. *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*. Yogyakarta: Media Abadi.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empris*.
- Philipus,M Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- P.N.H. Simanjutak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Purwahid Patrik. 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP.

- R.Setiawan. 1977. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A Badin.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2006. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: PT Alumni.
- Salim H.S. 2011. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2014. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. 2003. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- , 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjachran Basah. 1985. *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 1998. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia.
- , 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Surajiman. 2001. *Perjanjian Bernama*. Jakarta: Pusbakum.
- Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Zainuddin Ali. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

A. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

B. SUMBER JURNAL

Auri. 2014. *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I. Volume 2.

C. SUMBER KARYA ILMIAH

Imam Soetikinjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University.

Fajar Adhitya Nugroho. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan*. Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Shidarta. 2004. *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Ke-Indonesia-an*. Bandung: Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Katholik Parahyangan.

D. SUMBER INTERNET

Anonym, <http://www.kerjanya.net/faq/3921-contoh-surat-jual-beli-tanah.html>. Diakses pada tanggal 3 September 2019.

Indrajid, <https://indrajidtraigaribaldi.wordpress.com/2016/08/13/perjanjian-jual-beli-menurut-undang-undang-yang-berlaku-di-indonesia-karya-tulis-indrajid-raigaribaldi-rai/>. Diakses pada tanggal 3 September 2019

Anonym. <https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-parah-ahli/>. Diakses pada tanggal 4 September 2019.

E. INTERVIEW

Zulkifli Sitompul. Notaris-PPAT. Wawancara Pribadi. Palembang. Pada tanggal 30 November 2019.

Tri Astuti. Kepala Bidang Penataan Pertanahan. Pada tanggal 6 Januari 2020.

Sujito. Kepala Desa Rawa Banda. Wawancara Pribadi. Desa Rawa Banda. Pada tanggal 8 Januari 2020.