

**KEKUATAN HUKUM TINDAKAN MENAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS
TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ANGSURAN TANAH
BESERTA BANGUNAN DI ATASNYA OLEH PIHAK PEMBELI**



Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

**Oleh:
SELLVIA RAMONA
02011381419403**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2018**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : SELLVIA RAMONA

NOMOR INDUK MAHASISWA : 02011381419403

JURUSAN : ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI

KEKUATAN HUKUM
TINDAKAN MENAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI ANGSURAN TANAH BESERTA BANGUNAN
DI ATASNYA OLEH PIHAK PEMBELI

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 26 Desember 2018 dan
Dinyatakan Memenuhi Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

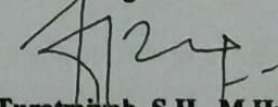
Palembang, 2018

Disetujui oleh:

Pembimbing Utama

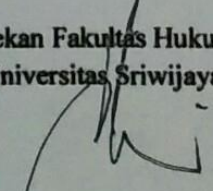

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

Pembimbing Pembantu


Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya,


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

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Sellvia Ramona
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381419403
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 28 Januari 1997
Fakultas : Hukum
Status 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.

Demikianlah pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya, apabila saya terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2018

Sellvia Ramona
NIM. 02011381419403

Motto:

“Tidak ada suatu rezeki yang Allah berikan pada seorang hamba yang lebih luas baginya dari pada sabar.”

(HR. Al-Hakim)

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

- ❖ **Ayahanda tercinta Hermawan, S.T dan Ibunda tercinta Hanun, S.T**
- ❖ **Keluarga besar ku**
- ❖ **Sahabat-sahabat terbaik ku**
- ❖ **Almamater tercinta ku**

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahiim

Setelah melalui proses yang cukup panjang, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini atas dukungan dan bantuan dari yang terhormat Bapak Dr.Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Utama dan juga Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Pembantu atas masukan, kritik, dan saran bagi penulis dalam melakukan penulisan skripsi. Tentunya juga tidak lupa dari do'a dan bantuan dari pihak lainnya, maka dari itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT. karena berkat ridho dan rahmat-Nya lah penulis diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada Ayahanda Hermawan, S.T dan Ibu Hanun, S.T yang tercinta dan tersayang atas dukungan dan do'a serta cinta yang begitu berarti dalam segala aspek kehidupanku. Terima kasih atas kerja kerasmu selama ini demi mengejar impian dan cita-cita anak-anakmu.
3. Kepada yang tercinta dan tersayang adik-adik ku Muhammad Haffisz, Az Zahra Nabila, Najwa Rahmawaty, dan Intan Putri Sri Rezeki, terima kasih atas dukungan, do'a dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini.
4. Kepada keluarga besarku H. Badaruddin bin Abdurrahman dan Hj.Nadrah binti H.Hasan yang tidak dapat ku sebutkan satu persatu.

5. Kepada keluarga besarku H. Abu Yazid bin Soe'oad dan Hj.Rohima binti H. Marzuki yang tidak dapat ku sebutkan satu persatu.
6. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Bapak Prof. Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Bapak RD. Muhammad Ikhsan, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik.
11. Kepada seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membimbing serta memberikan ilmu.
12. Kepada seluruh Staff dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
13. Kepada Bapak Tommy Graha Putra, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Palembang.
14. Kepada sahabatku Nancy Dwi Oktariani dan Ardy Rinaldi yang paling mengerti dan memahami, terima kasih atas nasehat, dukungan dan masukannya.

15. Kepada sahabat-sahabatku Go-Can's (Muthia Adinda A.P., Titi Maharani, Gilang Fajar Muharram, Candra Ardiansyah, Bimo Laksono, dan Malik Abdul Aziz) terima kasih atas waktu yang berharga, dukungan, bantuan, dan do'a serta canda tawa selama ini.
16. Kepada sahabat ku Lisa Zulaiha, S.H. dan Natazha Rifka Ramadhani, S.H., terima kasih atas dukungan dan do'a selama ini.
17. Kepada sahabat-sahabatku 7squad (Intan Permata Sari, Ranny Rahmadini, Ahmad Redho, Muhamad Ridho, M. Yufiza Izzar, Dandy Agrian) terima kasih atas dukungan dan canda tawa selama ini.
18. Kepada kakak-kakak seniorku di HIMAS yang tidak dapat ku sebutkan satu persatu, terima kasih atas ilmu, pengalaman, do'a, suka maupun duka yang telah diberikan dan kita lalui selama ini.
19. Kepada adik-adik ku di HIMAS yang tidak dapat ku sebutkan satu persatu, terima kasih atas waktu berharga dan canda tawa selama ini.
20. Kepada sahabat-sahabatku kelas H PLKH semester genap 2017/2018 Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
21. Kepada sahabat-sahabatku KKL di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang (Novi Andini, Siti Adlia Maizani, Rizky Mona Maulina Alquratu, M. Mirza Ichsan, Qeissan Eric Wibowo, dan M. Irfan Syafrijal) terima kasih atas dukungan dan bantuan selama ini.
22. Kepada teman-teman Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Kampus Palembang Angkatan 2014.

23. Kepada semua pihak yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata atas semua do'a, dukungan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT. dapat menerima kebaikan dan amal saleh serta memberikan pahala yang berlipat ganda. Semoga ilmu yang penulis dapatkan menjadi ilmu yang berkah dan skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Palembang,

2018

Sellvia Ramona

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT. karena berkat rahmat dan ridho Nya lah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “KEKUATAN HUKUM TINDAKAN MENAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ANGSURAN TANAH BESERTA BANGUNAN DI ATASNYA OLEH PIHAK PEMBELI” yang merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk mengikuti ujian komprehensif Sarjana Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidaklah terlepas dari kesulitan-kesulitan dan masalah-masalah yang dihadapi. Akan tetapi, penulis tetap mengusahakan penyelesaian penulisan skripsi ini dengan kemampuan-kemampuan penulis serta bimbingan dari para pembimbing skripsi. Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan masukan yang dapat membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Penulis harap skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembacanya.

Palembang, 2018

Sellvia Ramona

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
1. Manfaat Teoritis	12
2. Manfaat Praktis	13
E. Ruang Lingkup	14
F. Kerangka Teori	14
1. Teori Kepastian Hukum	14
2. Teori Perlindungan Hukum	16
3. Teori Perjanjian	17

G. Penjelasan Konseptual	22
1. Kekuatan Hukum	22
2. Sertipikat Hak Atas Tanah	22
3. Perjanjian Jual Beli Angsuran	23
4. Bangunan di Atas Permukaan Tanah	23
5. Tindakan Menahan	24
H. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Sumber Data Penelitian	25
3. Metode Pengumpulan Data	26
4. Teknik Pengolahan Data	28
5. Teknik Analisis Data	28
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	29
I. Sistematika Penulisan	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	31
A. Perjanjian	31
1. Pengertian Perjanjian	31
2. Unsur-Unsur Perjanjian	33
3. Asas-Asas Hukum Perjanjian	35
4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	36
5. Akibat Hukum Perjanjian	38

B. Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya	39
1. Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya	39
2. Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya	41
3. Lahirnya Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya	48
4. Tujuan Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya	49
5. Macam-Macam Perjanjian Jual Beli Secara Umum	50
6. Hapusnya Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya	53
C. Sertipikat Hak Atas Tanah	53
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	53
2. Macam-Macam Sertipikat Hak Atas Tanah	57
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	58
4. Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah	61
BAB III PEMBAHASAN	74
A. Kedudukan dan Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Angsuran Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya	74
1. Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah	74
2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	78

B. Kekuatan Hukum Tindakan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta bangunan Di Atasnya	82
1. Dasar Dilakukannya Tindakan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Pihak Pembeli	82
2. Bentuk dan Proses Terjadinya Tindakan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Pihak Pembeli	90
3. Sifat Kekuatan Hukum Tindakan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dilakukan oleh Pihak Pembeli	95
C. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Tindakannya Memberikan Sertipikat Hak Atas Tanah Kepada Pihak Pembeli	99
1. Dasar Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Tindakan Memberikan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Pihak Pembeli	99
2. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Tindakan Memberikan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Pihak Pembeli	110
3. Prosedur Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Tindakan Memberikan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Pihak Pembeli	113
BAB IV PENUTUP	119

A. Kesimpulan 119

B. Saran 121

LAMPIRAN

Nama : Sellvia Ramona
Nim : 02011381419403
Judul : Kekuatan Hukum Tindakan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Angsuran Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya Oleh Pihak Pembeli

ABSTRAK

Penelitian ini didasarkan atas perbuatan pihak pembeli dalam menahan sertipikat hak atas tanah tanpa menyelesaikan prosedur jual beli yang telah di perjanjikan antara pihak pembeli dan pihak penjual dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun rumusan masalah yang dikaji, sebagai berikut (1) Bagaimana kedudukan dan fungsi sertipikat hak atas tanah yang ditahan oleh pihak pembeli dalam perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya; (2) Apa kekuatan hukum tindakan menahan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh pembeli dalam perjanjian jual beli tanah beserta bangunan di atasnya; dan (3) Bagaimana pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan sertipikat hak atas tanah kepada pembeli. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis untuk menyelesaikan permasalahan hukum tersebut dilakukan dengan Penelitian Hukum Empiris. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh beberapa kesimpulan, yakni kedudukan dan fungsi sertipikat hak atas tanah yang ditahan oleh pihak pembeli diharapkan dapat menjadi alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang akan di kuasanya, sertipikat hak atas tanah yang ditahan oleh pihak pembeli tidak berkekuatan hukum, dan PPAT memberikan pertanggungjawaban hukum dalam bentuk lisan. Selain itu, adapun beberapa saran yang penulis berikan untuk para pihak berkepentingan, yaitu untuk selalu berhati-hati, teliti, dan mengikuti prosedur yang benar dalam membuat serta melaksanakan perjanjian jual beli agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak manapun.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, Tanah Beserta Bangunan Di Atasnya, Sertipikat Hak Atas Tanah, Tindakan Menahan, Kekuatan Hukum

Pembimbing Utama

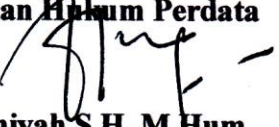

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP.197307281998021001

Pembimbing Pembantu


Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP.196511011992032001

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata


Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli adalah suatu kegiatan yang tergolong dalam jenis perdagangan. Kegiatan jual beli sering kali terlihat pada aktivitas manusia sehari-hari, seperti jual beli barang dan jasa. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, Jual beli diartikan sebagai “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Pada umumnya, jual beli merupakan suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dalam perolehan hak milik tersebut.¹ Dalam kegiatan jual beli tentu terdapat suatu objek yang diperjanjikan, objek jual beli itu sendiri dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jual beli terhadap benda tidak bergerak, salah satunya adalah tanah sebagai objek jual beli.

Definisi mengenai tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu, permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dikatakan tanah sebagai berikut:

¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 1.

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Permukaan bumi yang dimaksud dalam uraian di atas, sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum, dan hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang ada di atasnya merupakan suatu persolan hukum.²

Sedangkan mengenai bangunan yang ada di atas sebidang tanah tersebut. Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara menggunakan *asas accessie* (asas pelekatan), yaitu bangunan-bangunan dan benda-benda atau tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.³ Hal tersebut berkaitan dengan hak atas tanah yang meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang dihaki, sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 571 KUH Perdata yang berbunyi: “hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu.” Dengan demikian, tanah dalam pengertian yuridis ialah permukaan bumi, sedangkan bangunan yang berada di atasnya

² Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 3.

³ *Ibid.*

merupakan satu kesatuan dengan tanah, karena benda-benda tersebut tidak mungkin dapat dipisahkan dari tanah di mana benda tidak bergerak itu melekat pada sebidang tanah.⁴

Untuk melakukan kegiatan jual beli tanah sendiri harus melalui beberapa proses. Secara umum, proses jual beli tanah dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu pihak penjual dan pihak pembeli melakukan suatu kesepakatan dalam perjanjian, dimana dalam perjanjian itu terdapat suatu perikatan jual beli tanah beserta bangunan di atasnya antara para pihak pada saat menyepakati isi dalam perjanjian, dalam membuat perjanjian itu harus disaksikan dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses jual beli tanah adalah suatu rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah.⁵ Yang dapat diangkat sebagai PPAT antara lain: (a) Notaris; (b) Pegawai dalam lingkungan Agraria; (c) Pamong Praja yang pernah melaksanakan tugas seorang Pejabat; dan (d) Orang yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.⁶

Salah satu proses dalam kegiatan jual beli tanah yang telah diuraikan di atas, ialah mengenai perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli yang dilakukan di hadapan PPAT. Perjanjian dapat diartikan sebagai peristiwa

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan Pada Umumnya* (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 59.

⁵ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 41.

⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah* (Yogyakarta: Liberty, 1974), hlm. 23.

dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁷ Perjanjian juga merupakan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan untuk memperoleh hak dan kewajiban yang memiliki akibat hukum dan menjadi konsekuensi bagi para pihak. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan, “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Pada suatu perjanjian jual beli terdapat dua unsur, yaitu suatu penawaran atau ijab dari suatu pihak dan suatu penerimaan atau kabul dari pihak lain.⁸ Jual beli identik dengan adanya transaksi yang terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli. Transaksi yang terjadi antara kedua belah pihak tersebut dinamakan sistem pembayaran. Secara garis besar, sistem pembayaran dibagi menjadi dua jenis, yakni Sistem Pembayaran Tunai dan Sistem Pembayaran Non-Tunai (Angsuran).

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1.

⁸R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2000), hlm. 28.

Sistem pembayaran tunai terjadi ketika pihak penjual menyerahkan barang kepada pihak pembeli, diikuti dengan penyerahan sejumlah uang yang telah disepakati atas barang tersebut. Sedangkan sistem pembayaran non-tunai (angsuran) terjadi ketika pihak pembeli memberikan sebagian uang sebagai uang tanda jadi atau uang panjar yang mengisyaratkan bahwa pihak pembeli telah menyepakati harga yang diberikan oleh pihak penjual, yang selanjutnya sisa uang tersebut akan dibayarkan selang beberapa waktu, berdasarkan perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak.

Kegiatan jual beli juga dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu jual beli pada umumnya dan jual beli angsuran dengan jaminan. Jual beli pada umumnya berisikan suatu perjanjian yang biasa dilakukan sehari-hari, namun terkadang kita tidak sadar bahwa apa yang telah dilakukan itu merupakan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum tertentu. Sedangkan jual beli angsuran dengan jaminan ialah kegiatan jual beli yang menggunakan sistem pembayaran angsuran atau cicilan dengan memberikan suatu barang ataupun berupa sejumlah uang panjar sebagai jaminan, agar pihak penjual percaya bahwa pihak pembeli dapat melunasi pembayaran atas barang yang telah dibelinya.

Jaminan menurut M. Bahsan ialah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam

masyarakat.⁹ Dengan kata lain, jaminan adalah suatu benda atau barang, baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang oleh debitur kepada kreditur, agar kreditur percaya bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan antara kedua belah pihak. Jaminan itu dibedakan menjadi dua macam, yakni:¹⁰

- 1) Jaminan Kebendaan (Materiil). Yaitu jaminan yang diberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan bersifat melekat serta mengikuti dimanapun benda yang bersangkutan berada. Seperti, Hak Tanggungan, Gadai, Hipotik, dan Jaminan Fidusia.
- 2) Jaminan Perorangan (Imateriil). Sebaliknya, yaitu jaminan yang tidak diberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, akan tetapi dijamin dengan harta kekayaan orang lain yang menjamin pemenuhan perikatan orang yang bersangkutan. Dikatakan jaminan perorangan ialah penanggungan, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan perjanjian asuransi.

Berbeda dengan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ia menyatakan bahwa jaminan kebendaan (materiil) adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri memiliki hubungan langsung atas suatu benda tertentu, dapat dipertahankan oleh siapapun, dan selalu mengikuti

⁹ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rejeki Agung, 2002), hlm. 148.

¹⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 23.

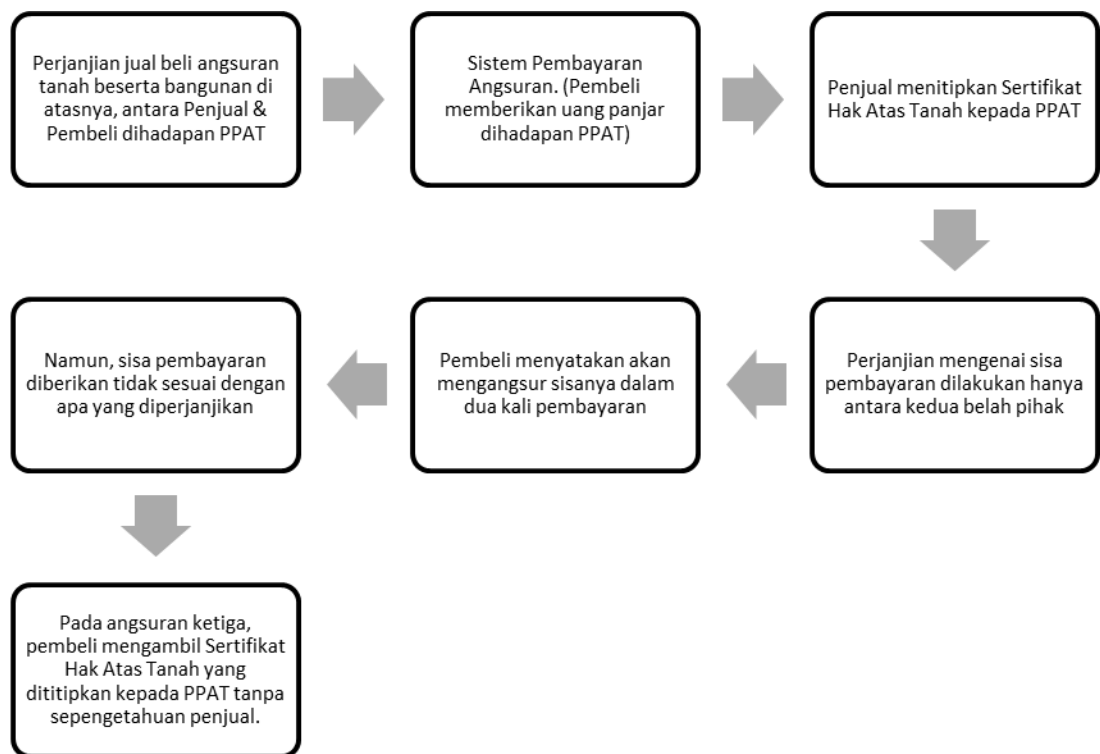
bendanya serta dapat dialihkan. Sedangkan jaminan perorangan (imateriil) yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan oleh debitur tertentu, terhadap harta kekayaan umunya.¹¹

Berikut merupakan alur pelaksanaan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya yang ditemukan oleh penulis:

Bagan 1.

Alur perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya menurut kebiasaan masyarakat kota

Palembang



¹¹ Sofwan dan Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan* (Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980), hlm. 46.

Menurut gambaran kasus yang ditemukan oleh penulis di atas, pihak pembeli yang berdomisili di kota Palembang menahan atau mengambil sertipikat hak atas tanah milik pihak Penjual sebelum pembayaran atas jual beli Rumah secara angsuran tersebut dilunasi.

Menurut hasil wawancara dengan ibu Hanun selaku pihak penjual, mulanya pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2017 di kediaman ibu Hanun yang terletak di Jalan Letnan Murod Lorong Belimbing No.303 Rt.005/Rw.002, Kel. 20 Ilir D IV, Kec. Ilir Timur I, Palembang. ibu Hj. Siti Aminatun selaku calon pembeli datang dengan maksud membuat perjanjian mengenai harga dan pembayaran atas tanah beserta bangunan di atasnya yang kemudian disepakati untuk harganya sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Pada hari itu pula ibu Hj. Siti Aminatun memberikan uang tanda jadi sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan menyatakan bahwa mengenai pembayaran selanjutnya akan dibayarkan secara angsuran selama 2 (dua) kali angsuran setelah dibuatnya perjanjian di hadapan PPAT. Setelah perjanjian itu dibuat antara keduanya secara lisan, pada hari Sabtu tanggal 01 April 2017 di Kantor PPAT bersangkutan yang terletak di Jalan Demang Lebar Daun No.109 Palembang, dengan dihadiri oleh ibu Hj. Siti Aminatun dan ibu Hanun yang merupakan pihak-pihak berkepentingan dalam hal itu, PPAT menanyakan kepada ibu Hanun mengenai kepemilikan atas rumah yang akan dijualkannya kepada ibu Hj.Siti Aminatun. Setelah keterangan mengenai

kepemilikan rumah atas nama ibu Hanun diberikan, kemudian ibu Hanun menitipkan sertipikat hak atas tanah kepada PPAT bersangkutan dengan menerangkan harga rumah yang disepakati tersebut sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayarkan sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pada tanggal 16 Maret 2017 di rumah ibu Hanun, untuk sisa pembayarannya ibu Hj.Siti Aminatun menyatakan akan membayarkannya selama 2 (dua) kali angsuran setelah mendatangi Kantor Notaris dan PPAT itu.¹²

Setelah PPAT mendengarkan kesepakatan antara ibu Hanun dan ibu Hj. Siti Aminatun serta telah menerima sertipikat hak atas tanah yang dititipkan oleh ibu Hanun, PPAT bersangkutan membuatkan kuitansi penitipan sertipikat hak atas tanah untuk kemudian diberikan kepada ibu Hanun dengan dibalik kuitansi tersebut dituliskan oleh PPAT bersangkutan bahwa mengenai pembayaran atas tanah beserta bangunan di atasnya itu dianggap telah lunas. Sepulangnya dari Kantor PPAT tersebut, ibu Hj.Siti Aminatun langsung membayarkan sejumlah uang pembayaran angsuran pertama atas tanah beserta bangunan di atasnya sebesar Rp450.000.000,- (lima ratus juta rupiah) melalui transfer antar rekening tabungan, lalu sisa pembayaran atas tanah beserta bangunan di atasnya itu sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), untuk sisa pembayaran

¹² Hasil Wawancara Pribadi dengan ibu Hanun, Pihak Penjual di Kota Palembang, Selasa, 25 April 2018, pukul 16.28 wib.

angsuran kedua (pelunasan) ibu Hj.Siti Aminatun meminta diberikan waktu tempo selama 1 bulan. Kemudian, di hari Jum'at tanggal 21 April 2017 di kediaman ibu Hanun, ibu Hj.Siti Aminatun hanya memberikan sejumlah uang sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan masih tersisa pembayaran angsuran sebesar Rp100.000.000,- (lima puluh juta rupiah). setelah merasa terlalu sering meminta waktu jatuh tempo untuk pelunasan pembelian tanah dan bangunan itu, Ibu Hanun mendatangi Kantor PPAT bersangkutan untuk kemudian meminta PPAT tidak memberikan sertipikat yang dititipkan itu kepada pembeli sebelum pembeli menyelesaikan pembayarannya. Akan tetapi, PPAT menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah yang sebelumnya dititipkan kepadanya itu telah diberikan kepada pembeli untuk diajukan permohonan peralihan hak. Sedangkan pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan di atasnya tersebut belum juga di selesaikan oleh pembeli.¹³ Sertipikat hak atas tanah yang dititipkan oleh pihak penjual kepada PPAT bersangkutan dengan diberikannya kuitansi penitipan sertipikat hak atas tanah kepada yang memberikan titipan, menimbulkan perjanjian penitipan diantaranya berdasarkan ketentuan Pasal 1694 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa penitipan barang terjadi apabila orang yang

¹³ Hasil Wawancara Pribadi dengan ibu Hanun, Pihak Penjual di Kota Palembang, Selasa, 25 April 2018, pukul 16.28 wib.

menerima barang orang lain itu dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis akan melakukan penelitian atas permasalahan hukum tersebut dalam skripsi yang berjudul **“KEKUATAN HUKUM TINDAKAN MENAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ANGSURAN TANAH BESERTA BANGUNAN DI ATASNYA OLEH PIHAK PEMBELI.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan dan fungsi sertipikat hak atas tanah yang ditahan oleh pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya?
2. Apa kekuatan hukum tindakan menahan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya?

¹⁴ Ketentuan Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Bagaimana pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada saat memberikan sertipikat hak atas tanah kepada pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak penjual?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk memahami kedudukan dan fungsi sertipikat hak atas tanah yang ditahan oleh pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya.
2. Untuk memahami kekuatan hukum tindakan menahan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak pembeli dalam perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya.
3. Untuk memahami pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pemberian sertipikat hak atas tanah kepada pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak penjual.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan informasi dalam pengembangan ilmu hukum, serta akan menjadi

masukannya bagi masyarakat, khususnya yang berkaitan dalam bidang praktek jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya yang biasa dilakukan di kalangan masyarakat umum.

2. Manfaat Praktis.

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi:

- 1) Pihak penjual: sebagai bahan pertimbangan dalam melaksanakan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya dengan baik dan jelas.
- 2) Pihak pembeli: sebagai pengetahuan bahwa dalam tindakan menahan sertipikat hak atas tanah dalam perjanjian jual beli angsuran memiliki proses tersendiri.
- 3) Notaris/PPAT: sebagai pengetahuan dalam mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah maupun tanah beserta bangunan di atasnya dilakukan dengan hati-hati tanpa menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- 4) Advokat: sebagai pengetahuan dalam melaksanakan kepentingan pembelaan perkara kepemilikan atas tanah ataupun jual beli tanah.
- 5) Hakim: untuk mengurus, memeriksa, dan mengadili perkara sengketa tanah dalam persidangan.

6) Masyarakat luas: sebagai informasi agar nantinya dapat melaksanakan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya dengan baik dan tanpa menimbulkan kerugian bagi para pihak.

E. Ruang Lingkup

Dalam pembuatan skripsi ini penulis membatasi ruang lingkungannya untuk difokuskan hanya dalam ilmu hukum keperdataan khususnya mengenai Kedudukan dan Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah, Kekuatan Hukum Tindakan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Pihak Pembeli, serta Tanggungjawab Hukum PPAT dalam menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah tanpa sepengetahuan pihak penjual dalam perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah dasar pemikiran dalam menyusun sebuah penelitian. Kerangka teori ini digunakan agar penulis tidak kesulitan dalam menentukan arah dan tujuan penelitian. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan beberapa teori yang berkaitan dengan masalah yang dibahas oleh penulis untuk menjawab permasalahan dalam skripsi ini, sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum diwujudkan oleh hukum itu sendiri, kepastian hukum bersifat untuk membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat-sifat umum dari berbagai aturan hukum membuktikan bahwa hukum itu tidak bertujuan untuk mewujudkan suatu keadilan maupun kemanfaatan, melainkan hanya untuk kepastian.¹⁵ Adapun Ahmad Ali mendefinisikan kepastian hukum yaitu memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, dan hanya berupa kumpulan-kumpulan aturan hukum, yang mengandung norma-norma, dan asas-asas.¹⁶

Adapula Utrech berpendapat mengenai kepastian hukum yang mengandung dua pengertian, yakni (a) adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan (b) berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena terdapat aturan yang bersifat umum, dimana individu dapat mengetahui apa saja yang bisa dibebankan atau dilakukan Negara terhadap individu.¹⁷

Berbeda dengan apa yang dikemukakan oleh Vant Kant, kepastian hukum ialah dengan adanya hukum setiap orang mengetahui

¹⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum* (Jakarta: Gunung Agung, 2002), hlm. 82.

¹⁶ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-Undang* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 284.

¹⁷ Hardi Munte, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada* (Jakarta: Puspantara, 2017), hlm. 22.

yang mana, serta apa saja hak dan kewajibannya. Artinya pihak pembeli memerlukan satu ukuran yang menjadi pegangan dalam tindakan menahan sertifikat hak atas tanah. Keterkaitan teori kepastian hukum dengan skripsi ini yaitu dalam pembuatan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya antara pihak penjual dan pihak pembeli, telah melahirkan ikatan hukum sebagai norma-norma maupun undang-undang yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum yaitu untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Menurut Fitzgerald dan Salmond, teori perlindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasi berbagai kepentingan dalam masyarakat, dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya bisa dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.¹⁸

Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum diperlukan bagi mereka yang lemah

¹⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53

dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁹ Perlindungan hukum terbagi menjadi dua macam yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan Hukum Preventif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul dari suatu permasalahan hukum.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul berupa sanksi, jika terjadi sengketa atau melakukan pelanggaran.²⁰

Dalam hal kaitannya dengan penulisan skripsi ini yaitu bagi pihak pembeli dalam melakukan tindakan menahan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh pembeli, dimana terdapat kemanfaatan yang diperoleh bagi pembeli dengan berpindahnya hak atas tanah yang semula milik penjual, kemudian berpindah atas nama pembeli.

3. Teori Perjanjian

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, dalam bukunya yang berjudul "*Azas-azas Hukum Perjanjian*", ia menyatakan bahwa

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 55.

²⁰ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14.

perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²¹ Istilah “perjanjian” dalam hukum perjanjian adalah kesepadanan dari istilah *Overeenkomst* dalam Bahasa Belanda, atau *Agreement* dalam Bahasa Inggris. Istilah “Hukum Perjanjian” dimaksudkan sebagai pengaturan mengenai ikatan hukum yang terbit dari perjanjian saja.²²

Ikatan hukum tersebut diartikan sebagai adanya suatu hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yang telah sepakat mengenai harga dan barang yang menjadi objek perjanjian jual beli. Pada pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, serta diberikan pula hak untuk menuntut pembayaran harga yang sudah disepakati dan pada pihak pembeli wajib membayar harga barang sebagai imbalan, disertai hak untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.²³ Dalam perjanjian dikenal beberapa unsur, ialah sebagai berikut:

1. Unsur Esensialia

Unsur Esensialia adalah unsur pokok yang harus ada dalam suatu perjanjian, dewasa ini adanya kesepakatan dalam

²¹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hlm. 4.

²² Munir Fuady, *Hukum Kontrak* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 1-2.

²³ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 11.

perjanjian tersebut. Sebagai contoh, yaitu Perjanjian Jual Beli harus berisi kesepakatan mengenai barang dan harga.

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah unsur yang sudah diatur dalam undang-undang, jika dalam perjanjian para pihak tidak mengatur suatu hal, maka perjanjian tersebut akan mendasar pada suatu undang-undang. Contohnya, apabila dalam perjanjian tidak diperjanjikan mengenai cacat tersembunyi, maka secara langsung akan diberlakukan ketentuan dalam KUH Perdata bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi itu.²⁴

3. Unsur Aksidentalia

Unsur Aksidentalia adalah unsur yang nanti akan ada atau mengikat para pihak apabila para pihak memperjanjikannya. Misalnya, pada perjanjian jual beli angsuran diperjanjikan bahwa jika pihak debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang telah dibeli bisa ditarik kembali oleh kreditur tanpa melalui pengadilan.²⁵

²⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), hlm. 31-32.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 32.

Dalam perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya terdapat unsur esensialia, mengingat isi perjanjian jual beli itu berisikan kesepakatan mengenai hal-hal penting seperti harga dan pengalihan hak atas tanah. Untuk dapat dikatakan sah perjanjian yang dibuat antara para pihak menurut Salim HS dalam bukunya yang berjudul *Hukum Kontrak*, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu:²⁶

1. Adanya kata sepakat antara kedua belah pihak;

Kesepakatan yang dicapai antara kedua belah pihak tidak dengan keterpaksaan, melainkan benar-benar kesepakatan yang dicapai atas dasar kepentingan masing-masing pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Dalam membuat perjanjian, para pihak haruslah cakap atau dewasa untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum, serta dalam keadaan sadar dan sehat pikirannya.

3. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan;

Yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” ialah dalam perjanjian itu harus berisi suatu pokok permasalahan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang membuatnya.

²⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 33-34.

4. Suatu sebab yang halal.

Menurut Hoge Raad ialah sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Apabila suatu perjanjian tersebut memiliki suatu sebab yang halal, maka perjanjian dapat dikatakan sah dan berkekuatan hukum.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif, apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat kesatu dan kedua itu maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, dan jika salah satu pihak ada yang tidak memenuhi syarat ketiga dan keempat tersebut, perjanjian itu dikatakan batal demi hukum.

Selain itu, terdapat pula fungsi perjanjian atau kontrak, salah satunya adalah fungsi yuridis. Fungsi yuridis dalam suatu perjanjian ialah untuk dapat mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak.²⁷ Maka, teori perjanjian erat kaitannya dalam pelaksanaan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya. Karena demi mewujudkan kepastian hukum bagi pelaksanaan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya, isi perjanjian haruslah jelas guna tidak menimbulkan kekeliruan diantara para pihak serta tidak menimbulkan kerugian bagi pihak penjual ataupun pihak pembeli.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 45.

G. Penjelasan Konseptual

Penjelasan konseptual merupakan pedoman yang lebih nyata dari kerangka teori yang mencakup definisi operasional atau kerja.²⁸ Dari uraian kerangka teori di atas, peneliti akan menjelaskan beberapa konsep dasar yang digunakan dalam pembuatan skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Kekuatan Hukum

Kekuatan hukum adalah suatu ketentuan hukum yang berakibat hukum definitive. Akibat hukum definitif itu sendiri diartikan sebagai hak atau kewajiban yang sudah pasti akan dimanfaatkan oleh pihak yang memperolehnya. Maka dapat disimpulkan, bahwa kekuatan hukum sangat membantu para pihak untuk memperkuat kedudukan mereka dalam mempertahankan apa yang menjadi hak yang akan mereka peroleh.

2. Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat ialah surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas bidang tanah.²⁹ Sedangkan hak atas tanah

²⁸ Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta:Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.67.

²⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah* (Bandung:CV Mandar Maju, 2009), hlm.31.

ialah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan ataupun mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.³⁰

Dengan kata lain, sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti atas kepemilikan tanah yang tercantum nama pemegang hak, serta memberikan hak menguasai atas sebidang tanah.

3. Perjanjian Jual Beli Angsuran

Menurut Black dan Henry Campbell, kontrak atau perjanjian adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.³¹ Selanjutnya, jual beli angsuran (jual beli dengan cara kredit) ialah kegiatan jual beli dengan sistem pembayaran yang dilakukan secara bertahap.³²

4. Bangunan Di Atas Permukaan Tanah

Bangunan yang berada di atas permukaan tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 601 KUH Perdata yaitu:

“segala bangunan yang didirikan di atasnya adalah kepunyaan pemilik pekarangan pula, selagi bangunan-bangunan itu melekat menjadi satu dengan tanah pekarangan, dengan tidak mengurangi kemungkinan akan perubahan-perubahan menurut Pasal 603 dan 604.”

³⁰ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta:Kencana, 2015), hlm.21.

³¹ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm.3.

³² Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, hlm.138-139.

5. Tindakan Menahan

Menurut Purwanto, tindakan merupakan aturan yang mengadakan adanya hubungan erat antara sikap dan tindakan yang didukung oleh sikap yang mengatakan bahwa sikap ialah pandangan atau perasaan yang disertai dengan kecenderungan untuk bertindak. Sedangkan kata “menahan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) ialah tidak membiarkan lepas atau menyimpan, sesuatu yang menjadi kepunyaan yang didalamnya terkandung hak-hak untuk menguasai atau memegang suatu kepunyaan itu.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah salah satu cara yang dapat dilakukan oleh peneliti untuk memecahkan suatu masalah yang menjadi objek penelitian.³³ Dalam penyusunan skripsi ini metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian lapangan.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian hukum empiris atau penelitian yuridis

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia, 2006), hlm. 42.

empiris. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum empiris ialah pendekatan yang dilakukan dengan cara penelitian lapangan yang melihat serta mengamati apa saja yang terjadi di lapangan, penerapan peraturan-peraturan itu pada prakteknya terjadi dalam masyarakat pada umumnya.³⁴ Penelitian hukum empiris menitikberatkan pada segi kenyataan atau observasi, berupa penelitian efektivitas hukum (pelaksanaan aturan hukum) terhadap tindakan menahan sertifikat hak atas tanah.

2. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris atau yuridis empiris ini bersumber dari:

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang didapatkan langsung dari sumber pertama, yakni masyarakat.³⁵ Data primer itu diperoleh dari penelitian langsung di lapangan dengan cara mengadakan kegiatan observasi lapangan dan wawancara terhadap para responden yang ditetapkan secara *Purposive*. Responden ini terdiri dari pihak penjual dan pihak pembeli:

³⁴ *Ibid.*, hlm. 164.

³⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 30.

- 1) Tommy Graha Putra, S.H., M.Kn. selaku Notaris & PPAT;
- 2) Ibu Hanun selaku pihak penjual;
- 3) Ibu Hj. Siti Aminatun selaku pihak pembeli.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, dan peraturan perundang-undangan.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data primer dan sekunder penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Penelitian Lapangan

Untuk mendapatkan data primer, penulis melakukan kegiatan penelitian dengan cara terjun langsung ke lapangan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1) Observasi

Observasi ialah melakukan pengamatan mengenai objek permasalahan yang diteliti. Pengamatan yang

dilakukan oleh penulis dalam penyusunan skripsi ini ialah dengan mengamati perihal perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya, kedudukan dan fungsi sertifikat hak atas tanah, dan kekuatan hukum tindakan menahan sertifikat hak atas tanah oleh pihak pembeli di kalangan masyarakat pada umumnya.

2) Wawancara

Wawancara yaitu dengan melakukan kegiatan tanya jawab dengan para responden. Adapun para responden yang akan diwawancarai oleh penulis adalah pihak penjual dan pihak pembeli:

- a) Tommy Graha Putra, S.H.,M.Kn. selaku Notaris & PPAT;
- b) Ibu Hanun selaku pihak penjual;
- c) Ibu Hj.Siti Aminatun selaku pihak pembeli.

b. Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan data sekunder dengan cara meneliti bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, tersier, yang berkaitan dengan perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya, kedudukan dan fungsi sertifikat hak

atas tanah, serta kekuatan hukum tindakan menahan sertifikat hak atas tanah.

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah melakukan pengumpulan data primer dan data sekunder oleh penulis, selanjutnya dilakukan pengolahan terhadap data-data tersebut dengan cara menyusun data secara sistematis dan dianalisis, selanjutnya dijabarkan dengan cara mengklasifikasikan dengan data-data tersebut sesuai dengan subnya masing-masing, untuk mendapatkan kejelasan mengenai kekuatan hukum menahan sertifikat hak atas tanah dalam perjanjian jual beli angsuran tanah beserta bangunan di atasnya.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah penafsiran terhadap hasil pengolahan data.³⁶ Dalam penulisan skripsi ini, data primer dan data sekunder yang telah terhimpun diolah dan dianalisis secara deskriptif analisis kualitatif untuk mendapatkan gambaran yang jelas melalui penguraian secara sistematis. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang

³⁶ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 58.

dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam menyusun skripsi ini menggunakan metode berfikir induktif, yaitu pengambilan kesimpulan dari fakta atau data khusus berdasarkan pengamatan dan pengalaman. Data hasil pengamatan tersebut kemudian disusun, diolah, dikaji, dan ditarik maknanya dalam bentuk pernyataan atau kesimpulan yang bersifat umum.³⁷

³⁷ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2008, hlm,112.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Abdulkadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet.II, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdul Rasyid Saliman, Hermansyah, Ahmad Jalis, 2007, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana.
- Achamad Ichsan, 1967, *Hukum Perdata I B*, Jakarta: PT. Pembimbing Masa.
- Adi Kusnadi, 1999, *Laporan Teknis Intern tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2011, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agung Raharjo, 2010, *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*, Semarang: Tesis Universitas Diponegoro.
- Ahmadi Miru, 2008, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta: Gunung Agung.
- , 2012, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-Undang*, Jakarta: Kencana.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.

- Andy Hartanto J., 2012, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, Yogyakarta: Laksbang Grafika Cet.2.
- A.P Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform*, Bandung.
- , 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Arvian Syarwanto, 2011, *Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Arvarind.
- Bachsan Mustafa, 1988, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga, Bandung:Remaja Karya.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.
- Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia.
- Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaanja*, Djakarta: Djambatan.
- , 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tata Nasional, Jilid I*, Jakarta: Djambatan.
- Darwanto Gunawan, 2009, *Membedah Akta PPAT*, Jakarta:Rineka Cipta.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta:CV. Rajawali.
- , 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Effendie Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.
- Gustav Pardosi, 2008, *PPAT sebagai Pejabat Umum*, Jakarta:Citra Ilmu.
- H.Moch Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung: PT Refika Aditama.

- Hardi Munte, 2017, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Jakarta: Puspantara.
- Hartono Hadi Soeprpto, 1987, *Pokok-Pokok Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Bandung:CV Mandar Maju.
- _____, 2009, *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*, Bandung: Penerbit: Mandar Maju.
- Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama, Surabaya: Karyaloka.
- Irfan Fachruddin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Bandung:Alumni.
- Jonas Taslim, 2009, *PPAT dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis Normatif)*, Bandung: Tarsito.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan Pada Umumnya*, Jakarta: Kencana.
- _____, 2004, *Perikatan pada umumnya, Cet.2,Ed. 1*, Jakarta: Rajawali Pers.
- _____, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian,Cet.5, Ed.1*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung.
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung:CV Mandar Maju.

- Maria S.W.Sumardjono, 1992, *Hasil Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya*, Yogyakarta: FH UGM.
- , 1993, *Aspek Teoretis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Yogyakarta: Majalah Mimbar Hukum.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Muhammad Djumhana, 2011, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya.
- Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Notonegoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Jakarta: CV.Pancuran Tujuh.
- Pandu Ismanto, 2009, *Tanah dan PPAT*, Bandung: Refika Aditama.
- Purbacaraka, 2010, *Perihal Kaedah Hukum*, Bandung: Citra Aditya.
- R.Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Ridwan Halim, 1988, *Hukum Administrasi Negara Dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra.
- Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- , 2011, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2014, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sofwan dan Sri Soedewi Masjchoen, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI.
- Sri Mamudji, 2005, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1974, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty.
- _____, 1974, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Seksi Hukum Perdata Universitas Gadjahmada.
- Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, Cet. XIII, Jakarta: Intermasa.
- _____, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Sudarmanto, 2010, *Pemalsuan Surat dan Memasukkan Keterangan Palsu ke Dalam Akta Otentik*, Surabaya: Mitra Ilmu.
- Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- _____, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Urip Santoso, 2010 *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- _____, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104. Sekretariat Negara. Jakarta.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 No.42. Sekretariat Negara. Jakarta.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Tahun 2014 No.3. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Tahun 1998 No. 52. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017

C. Jurnal

Christiana Tri Budhayati, 2009, "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Di Indonesia", *Jurnal Widya Sari*, Vol.10 No.3

H.Hasbudin Wa Ode Nur Hidayah, “Pengaruh Uang Muka dan Lama Angsuran Terhadap Volume Penjualan Motor Yamaha Pada CV. Citra Selaras Raha”, *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Halu Oleo*

R.Ramadipta, *Jurnal Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/PDT/2012.*

Novina Sri Indiraharti, 2014, “Aspek Keabsahan Perjanjian Dalam Hukum Kontrak (Suatu Perbandingan Antara Indonesia dan Korea Selatan)”, *Jurnal Hukum Prioris*, Vol.4 No.1

Taufiq El Rahman, et.al., 2011, “Asas Kebebasan Berkontrak Dan Asas Kepribadian Dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol.23 No.3

D. Internet

www.bpn.go.id diunduh pada tanggal 05 Juli 2018

E. Wawancara

Tommy Graha Putra, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Palembang, *Wawancara Pribadi*, pada tanggal 07 September 2018.

Hanun, Pihak Penjual di Palembang, *Wawancara Pribadi*, pada tanggal 25 April 2018.

Hj.Siti Aminatun, Pihak Pembeli di Palembang, *Wawancara Pribadi*, pada tanggal 20 April 2018.