

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Interaksi sosial adalah bagian integral dari kehidupan manusia. Tidak ada manusia yang dapat hidup dengan sempurna jika hanya mengandalkan potensinya sendiri. Sudah menjadi kodrat manusia untuk berinteraksi dan berhubungan secara alamiah dengan orang lain, masyarakat lain dan bahkan dengan lingkungan alam. Oleh karena secara alamiah manusia memiliki hubungan yang kuat satu sama lain sebagai individu dan sebagai anggota masyarakat, maka akan selalu ada hubungan yang mengikat yang harus hidup dalam aturan hukum, yang secara ilmiah dikenal sebagai hukum perikatan.¹

Dalam konteks perikatan, orang membuat komitmen dengan berjanji kepada orang lain atau melakukan tindakan tertentu untuk membantu satu sama lain. Sebuah perjanjian menimbulkan tanggung jawab bagi pihak yang terlibat. Perjanjian, secara struktural, didefinisikan sebagai urutan kata-kata yang diucapkan atau ditulis yang menyatakan kesepakatan atau kewajiban. Oleh karena itu, bahwa perjanjian menjadi pencipta perikatan menunjukkan hubungan antara perikatan dan perjanjian. Perjanjian seringkali disebut sebagai persetujuan karena terlibatnya dua pihak yang mencapai kesepakatan untuk melakukan suatu tindakan. Perjanjian juga disebut persetujuan

¹ Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2022), hal. 1-3

karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Kedua istilah tersebut (perikatan dan persetujuan) adalah sama²

Perjanjian memiliki banyak jenis yang berbeda, dan jual beli menjadi perjanjian yang paling umum. Salah satu jual beli yang umum terjadi dalam masyarakat adalah jual beli dengan objek tanah, karena tanah merupakan salah satu kebutuhan mutlak bagi manusia. Walaupun kehidupan manusia di dunia juga dipengaruhi oleh elemen lain seperti air, udara, tumbuhan, hewan dan lain-lain. Namun tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting karena sebagian besar aktivitas dan mata pencaharian manusia melibatkan tanah juga sebagai tempat hidup manusia, maka ada hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanah. Karena tanah adalah tempat di mana manusia hidup, di mana mereka makan, di mana mereka dilahirkan dan di mana mereka dikuburkan. Oleh karena itu, selalu ada hubungan antara manusia dan tanah, antara masyarakat dan tanah.³

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Negara memiliki kepemilikan tanah yang paling dominan pasca kemerdekaan Indonesia. Ini tidak menunjukkan bahwa individu tidak mampu atau bahwa masyarakat

² Abdul Wahid, Rohadi, Siti Malikhatun Badriyah, *Serba Serbi Memahami Hukum Perjanjian Di Indonesia*, (Sleman : Deepublish, 2022), hal. 1-2

³ Andy Hartanto, *Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, (Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2018), hal. 9-10

tidak mampu atas tanah, tetapi negara bertanggung jawab untuk mengelola dan mengatur tanah di Indonesia.⁴

Pada tahun 1960, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Peraturan Dasar Agraria, yang juga biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menggambarkan hak atas tanah yang disebut dalam ayat pertama Pasal 16 dimana dikenal adanya jenis-jenis hak atas tanah sebagai berikut: a. Hak milik; Hak Guna Usaha; b. Hak Guna Bangunan; c. Hak Pakai; Hak Sewa; d. Hak Membuka Tanah; dan e. Hak Memungut Hasil Hutan.⁵

UUPA mendefinisikan istilah "hak milik" dalam Pasal 20 UUPA sebagai berikut.

1. Hak kepemilikan dapat diwariskan dari generasi ke generasi dan merupakan hak terkuat dan terpenting yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, menurut Pasal 6.
2. Kepemilikan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik adalah hak "terkuat dan terpenuhi" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik ini memiliki keunikan karena ia bersifat turun-temurun, kuat, dan signifikan. Hak milik adalah hak yang kuat, jadi tidak dapat dengan mudah dihapus atau dilindungi dari pelanggaran. Maka dari itu, hak milik harus didaftarkan.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*, pasal 33 ayat 3

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, pasal 16 ayat 1

Prinsip utama hak milik adalah bahwa hak tersebut bersifat turun-temurun dan beralih kepada ahli waris pemilik tanah saat mereka meninggal. Tanah yang dibebani hak milik (hubungan hukum) juga bersifat tetap, yaitu tanah yang dimiliki dengan hak milik tidak berubah dan tetap sama.

Istilah "Terpenuhi" mengacu pada fakta bahwa hak milik memberi pemegangnya kekuasaan terluas dari hak lainnya. Hak milik dapat dilihat sebagai sumber utama dari hak-hak lainnya. Dengan kata lain, pemilik tanah mengalihkan kepemilikan sebidang tanah kepada orang lain dengan hak yang lebih terbatas, misalnya dengan menyewakan, membagi-bagi, menggadaikan atau mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Kepemilikan tidak tergantung pada hak-hak atas tanah lainnya, karena hak milik merupakan hak yang paling luas, sedangkan hak-hak lainnya memiliki cakupan yang lebih kecil. Selain itu, hak milik tidak terbatas dalam penggunaannya. Sebagai contoh, Hak Guna Bangunan hanya berlaku untuk tujuan pembangunan, sedangkan Hak Guna Usaha terbatas untuk tujuan pertanian dan juga dapat digunakan untuk pembangunan.

Hak milik bisa dialihkan pada pihak lain melalui penjualan, pemberian, penukaran, hibah, hibah wasiat atau tindakan lain yang ditujukan untuk mengalihkan hak milik. Hal ini dijelaskan pada Pasal 26 UUPA.

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, penyerahan melalui wasiat dan tindakan lain yang bertujuan baik secara langsung maupun tidak langsung guna memindahkan kepemilikan kepada orang asing, kepada seorang individu non-warga negara, terutama pada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2). adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali."⁶

Sebagai penyelenggara Pemerintahan, tanggung jawab pemerintah adalah untuk menjaga kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh warga Indonesia. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan landasan hukum bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁷ Dari ketentuan ini, terlihat bahwa tujuan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan, pengelolaan, dan penggunaan tanah. Oleh

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018), hal. 60-65

⁷ *Ibid.*, pasal 19 ayat 1

karena itu, bagi mereka yang menguasai tanah yang telah didaftarkan, akan dikeluarkan dokumen resmi berupa "sertifikat" sebagai bukti sah hak kepemilikan., yang dijelaskan dalam pasal berikutnya, sebagai bagian dari pemberian perlindungan tersebut dijelaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, dijelaskan bahwa “Pendaftaran tanah dalam ketentuan ini mencakup pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.⁸

Budi Harsono mendefinisikan jual beli tanah ialah suatu transaksi hukum dari penjual kepada pembeli (pemindahan tanah untuk seluruhnya) yang bertujuan untuk memindahkan hak milik, dimana pembeli juga membayar kepada penjual. Pada transaksi ini, penting untuk memiliki suatu akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti resmi. Dalam upaya untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam transaksi jual beli tanah, langkah-langkah tersebut hanya dapat dilakukan terhadap tanah yang memiliki status kepemilikan yang terverifikasi, yakni tanah yang objeknya telah disahkan dengan bukti tertulis mengenai hak kepemilikan tanah.⁹

Sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli tanah dilaksanakan oleh para pihak di hadapan PPAT, yang bertanggung jawab untuk menerbitkan akta jual beli; persyaratan kejelasan dipenuhi dengan fakta bahwa penjualan dan pembelian tersebut dilaksanakan di hadapan PPAT (dan bukan

⁸ *Ibid.* pasal 19 ayat 2

⁹ Andy Hartanto, *Op.Cit*, hal 74-79

dengan akta yang bersifat rahasia dan tidak diumumkan). Para pihak menandatangani perjanjian jual beli, bersamaan dengan pembayaran harga, menyatakan bahwa hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli, memenuhi persyaratan pembayaran tunai dan membuktikan bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan secara aktual atau *de facto* telah terjadi. Akta ini membuktikan bahwa tindakan hukum pengalihan hak secara permanen dan pelunasan harga telah sepenuhnya terjadi. Karena perbuatan hukum yang dilakukan adalah pengalihan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa bahwa pihak yang menerima hak (pembeli) telah resmi menjadi pemilik baru dari hak tersebut. Namun demikian, akta tersebut juga hanya mengikat para pihak dan ahli warisnya, karena hanya diketahui oleh mereka dan oleh karena itu pengurusannya oleh PPAT bersifat pribadi.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24/1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut hukum. Agar dapat menyusun dokumen tersebut, kedua belah pihak yang terlibat dalam pengalihan hak, yaitu pihak pengalih hak dan pihak penerima hak, wajib menghadiri pertemuan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta pemindahan hak atas tanah ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan bersama dengan minimal dua orang saksi yang diberi wewenang untuk memberikan kesaksian atas sengketa tersebut (Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997). PPAT kemudian berkewajiban untuk mengurus pendaftaran akta tersebut ke

kantor pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997). Dalam proses pendaftaran tersebut, peralihan hak tercatat dalam register tanah dan diakui sebagai pemindahan hak kepada pihak penerima hak yang tercantum dalam sertifikat. Sehingga, penerima hak diberikan dokumen yang sah sebagai bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah yang baru diperolehnya.¹⁰

Sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, khususnya ayat (1), yang berbunyi sebagai berikut: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”¹¹ Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan ini bersifat mengikat dan tiap warga negara atau individu dalam masyarakat yang memiliki hak atas tanah wajib mendaftarkan tanah yang tengah dikuasainya dan mendapatkan salinan dari daftar tanah, yang dikenal sebagai "sertifikat", yang berfungsi sebagai bukti haknya. Oleh karena itu, "sertifikat", yang merupakan salinan dari daftar tanah, memiliki kekuatan hukum tertinggi.¹²

¹⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 77-81

¹¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. pasal 32 ayat 1

¹² Andy Hartanto, *Op.Cit*, hal 15

Pendaftaran bukanlah prasyarat untuk peralihan hak di sini, karena peralihan hak terjadi setelah jual beli dan di hadapan PPAT. Oleh karena itu, jual beli tanah sudah sah dan lengkap ketika PPAT ditandatangani, PPAT adalah bukti bahwa jual beli telah terjadi, yaitu bahwa pembeli telah resmi memegang status sebagai pemilik, dan pendaftaran peralihan hak ke Kementerian Pertanian bukan suatu prasyarat untuk keabsahan jual beli tanah, proses pendaftaran ini meningkatkan keabsahan terhadap pihak ketiga atau masyarakat umum. Meningkatkan keabsahan berarti bahwa bukti jual beli diperkuat dengan pendaftaran dalam daftar tanah atau entri yang sesuai dalam daftar tanah, sedangkan memperluas pembuktian berarti bahwa asas publisitas direalisasikan dengan membuat pendaftaran jual beli diakui oleh pihak ketiga yang memiliki kepentingan terkait.¹³ Pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah ini dilakukan untuk melaksanakan perubahan nama pemilik dari penjual kepada pembeli

Dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat terutama di daerah pedesaan seringkali melakukan perjanjian jual beli diantara pemegang hak tanah dan calon pembeli hanya dibuat secara lisan atau tertulis yang diketahui dan ditandatangani oleh beberapa orang saksi (biasanya kerabat, tetangga, atau kenalan penjual atau pembeli), yang disahkan hanya oleh kedua belah pihak. Peralihan kepemilikan tanah dianggap telah terjadi ketika selesainya perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan maupun tertulis yang hanya ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi tanpa dibuatkannya akta PPAT dan tidak melakukan proses balik nama. Hal ini bisa sangat merugikan jika suatu hari

¹³ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 81

penjual meninggal dunia atau jika keberadaannya tidak diketahui, yang dapat menghambat penyelesaian pembelian atau pengalihan kepemilikan secara resmi.

Tentu saja hal ini tidak dapat dibenarkan, namun karena dianggap wajar dan tidak ada masalah dengan hukum, kebiasaan ini tetap berjalan karena sudah biasa terjadi di masyarakat. Kepraktisan dan biaya dalam proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang dianggap relatif mahal menjadi alasan mengapa praktik jual beli seperti ini masih berlangsung. Biaya-biaya ini biasanya sudah termasuk dalam harga transaksi jual beli karena harus ditanggung oleh penjual dan pembeli. Pada umumnya, biaya ini dianggap memberatkan, sehingga pembeli dan penjual tidak perlu melakukan transaksi di hadapan PPAT dan menghindari pengeluaran biaya lebih lanjut untuk pembuatan akta jual beli yang autentik.¹⁴

Permasalahan jual beli tanah dibawah tangan ini ditemukan dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCkr. Penggugat bernama Haiban Rosyid menggugat H.M Toha, BA dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi. Penggugat merupakan pemilik atas tiga dokumen Sertifikat Hak Milik atas tanah yang selanjutnya disebut sebagai Objek Jual Beli. Namun dalam perkara ini, Penggugat mengajukan gugatan atas ketiga Objek Jual Beli tersebut.

¹⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*, (Jakarta : Sagung Seto, 2011), hal 313-314.

Sebelumnya Tergugat memperoleh Objek Jual Beli pada 21 Januari 1998 berdasarkan Akta Jual Beli, tetapi terhadap ketiga Objek Jual Beli tersebut, oleh Tenggugat Sertifikat Hak Milik belum dibalik nama ke atas nama Tergugat.

Pada tahun 2007 antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk melakukan jual beli atas ketiga Objek Jual Beli secara lisan, kemudian terhadap ketiga Objek Jual Beli tersebut sudah dibayar oleh Penggugat sebesar Rp. 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) dan Tergugat telah menerima pembayaran atas ketiga Objek Jual Beli tersebut, namun dengan berbekal saling percaya dan itikad baik atas pembayaran tersebut tidak dibuatkan kwitansi pembayaran. Dengan berbekal saling percaya dan itikad baik, Tergugat menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik atas ketiga Objek Jual Beli tersebut, dan Penggugat telah menguasai fisik tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi.

Sejak tahun 2007 hingga saat gugatan ini dibuat, ketiga Objek Jual Beli tersebut masih dalam penguasaan Penggugat yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah dan Bangunan yang dibuat oleh Penggugat dan disaksikan oleh Ketua RT dan Ketua RW setempat tertanggal 24 Juli 2022 dan telah dicatatkan di Notaris. Penggugat juga telah melakukan kewajibannya atas kepemilikan ketiga Objek Jual Beli tersebut dengan melakukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Saat gugatan ini dibuat, Tergugat hendak melakukan peralihan hak dan balik nama atas ketiga Objek Jual Beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun Tenjual ataupun ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga

proses balik nama dan peralihan hak terhambat. Berdasarkan uraian dan penjelasan yang telah disampaikan di atas, maka penulis tertarik mengangkat skripsi dengan judul:

TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCKr)

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan?
2. Bagaimana kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli dibawah tangan dalam putusan No.187/Pdt.G/2021/PNCKr?

A. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan
- b. Untuk mengetahui kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli dibawah tangan dalam putusan No.187/Pdt.G/2021/PNCKr

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam meningkatkan pemahaman dalam ilmu pengetahuan di bidang hukum secara umum, khususnya dalam bidang ilmu agraria atau pertanahan

2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam meningkatkan pemahaman tentang penerapan hukum perdata dalam penyelesaian kasus jual beli tanah dibawah tangan

b. Manfaat Praktis

1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman terhadap masyarakat secara luas tentang pentingnya melakukan jual beli tanah dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah)

2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai referensi hukum untuk penelitian serupa yang akan dilakukan di masa mendatang.

B. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Keadilan

Keadilan ialah nilai yang sangat penting dalam sistem hukum, berbeda dengan kepastian hukum yang cenderung bersifat merata, keadilan menekankan aspek individual. Oleh karena itu, dalam penerapan dan penegakan hukum, masyarakat

memiliki kepentingan besar untuk memastikan bahwa keadilan diperhatikan. Meskipun hukum dan keadilan tidak sama, karena hukum bersifat umum sedangkan keadilan bersifat individual, namun penting untuk menjalankan proses penegakan hukum secara adil.

Hukum bersifat umum, mengikat semua orang dan membuat semua orang setara tanpa diskriminasi. Namun, keadilan bersifat subjektif atau individual dan tidak dapat digeneralisasikan: apa yang adil bagi orang A belum tentu adil bagi orang B.

Keadilan dapat diartikan sebagai seperangkat nilai yang membentuk relasi ideal antara individu-individu, memberikan apa yang pantas mereka dapatkan atas usaha mereka dan membebaskan kewajiban kepada mereka sesuai dengan hukum dan moralitas. Hal ini didasarkan pada pandangan beberapa ahli, terutama Plato, yang mendefinisikan keadilan sebagai kemampuan untuk memperlakukan setiap orang sesuai dengan hak-hak mereka. Menurut Roscoe Pound, keadilan ditemukan dalam hasil yang dapat dihasilkannya bagi masyarakat. Menurut Sudikno Mertokusumo, keadilan adalah penilaian tentang bagaimana seseorang memperlakukan orang lain menggunakan norma tertentu sebagai tolak ukur. Keadilan, menurut Van Apeldoorn, bukanlah pemerataan. Bukanlah keadilan jika setiap orang menerima jumlah yang sama.

Mewujudkan keadilan bukanlah tugas yang sederhana seperti yang mungkin diharapkan. Konsep keadilan dapat bervariasi di antara kelompok-kelompok, dan apa yang dianggap adil oleh satu kelompok belum tentu sama bagi kelompok lain. Dalam

hal ini, upaya-upaya dapat dilakukan untuk menyelaraskan putusan pengadilan dengan persepsi masyarakat tentang keadilan, sehingga penerapan hukum dapat lebih berhasil dalam menciptakan ketertiban dalam masyarakat.

Pasal 5 ayat (1) UU No 48 Tahun 2009 mewajibkan hakim untuk memperhatikan nilai-nilai hukum dan rasa keadilan dalam masyarakat. Oleh karena itu, penegakan hukum yang adil sangat penting untuk penegakan hukum yang lebih baik di Indonesia. Untuk menjaga keadilan, standar yang berbeda harus diterapkan dalam praktik.

Salah satu tugas yang harus dilakukan oleh lembaga pengadilan adalah keadilan. Sejumlah pakar menyatakan bahwa salah satu maksud hukum dalam kehidupan masyarakat mana pun adalah untuk memberikan keadilan. Komponen mendasar dari hukum adalah keadilan. Fondasi hukum adalah keadilan. Keadilan harus dihargai dalam hukum. Keadilan tidak dapat ditawar dan harus dicapai dalam masyarakat tanpa mengorbankan kepentingan orang lain. Oleh karena itu, keadilan adalah tujuan hukum.

Menurut perspektif deontologis, untuk mencapai keadilan harus melampaui proses hukum, yang berfokus pada metode, prosedur dan mekanisme (hukum acara), dan meluas hingga ke putusan akhir.

Putusan hakim diharapkan sejauh mungkin mencerminkan rasa keadilan, yakni rasa keadilan yang dirasakan oleh individu-individu yang bersengketa. Keadilan yang

dimaksud bukanlah keadilan formal, tetapi keadilan substantif, yaitu keadilan yang realistis sebagaimana dipersepsikan dan dirasakan oleh para pihak yang bersengketa. Keadilan formal adalah keadilan yang hanya didasarkan pada hukum dan belum tentu diakui dan dirasakan adil oleh para pihak.¹⁵

b. Kepastian Hukum

Kepastian merupakan suatu kondisi atau keadaan yang pasti, aturan atau ketetapan. Sementara Sudikno Mertokusumo menggambarkan hukum sebagai sekumpulan peraturan atau norma dalam kehidupan bersama, yang mencakup semua aturan mengenai perilaku yang berlaku dalam masyarakat dan bisa ditegakkan dengan sanksi. Menurut pandangan Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, hukum bermula dari fungsi utamanya, yaitu menjamin keteraturan (kepastian) dan ketertiban dalam masyarakat. Sumber hukum, baik yang bersifat materiil maupun formal, adalah sebuah penjelasan mengenai alasan mengapa hukum memiliki kewajiban mengikat dan di mana peraturan hukum atau norma-norma yang mengatur kehidupan dapat ditemukan.¹⁶

Kepastian hukum juga merupakan elemen krusial dalam sistem hukum. Setelah tercapainya keadilan hukum, tahap berikutnya yang harus dipenuhi ialah kepastian

¹⁵ Margono, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), hal. 105-110

¹⁶ Muhammad Irfan, Nia Kurniati, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, (Bandung: ACTA DIURNAL, FH UNPAD, 2018), hal 166-167

hukum. Tanpa adanya kepastian hukum, masyarakat sulit untuk menentukan apakah suatu tindakan yang nantinya akan mereka lakukan dianggap benar atau salah. Kekurangan kepastian hukum dapat menyebabkan keresahan dalam masyarakat. Keberadaan kepastian hukum sangat penting karena memberikan perlindungan kepada masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang yang mungkin dilakukan oleh aparat penegak hukum dalam menjalankan tugas mereka di masyarakat. Kepastian hukum menjadi acuan untuk menetapkan hak dan kewajiban secara jelas pada suatu sistem hukum. Selain itu, kepastian hukum diharuskan mampu memprioritaskan bukti agar keberlakuan hukum tersebut bisa dipertanggungjawabkan.

Yang ditekankan terlebih dahulu adalah keadilan hukum, dan ini lebih diutamakan daripada kepastian hukum. Hal ini dikarenakan keadilan hukum harus memiliki keseimbangan di antara semua individu tanpa adanya pihak yang mendapat perlakuan khusus. Setelah keadilan tercapai, barulah kepastian hukum dapat terwujud sesuai dengan harapan masyarakat yang hidup dalam suatu bangsa dan negara.

Menerapkan keadilan dan kepastian hukum dalam kehidupan dan hukum sangatlah penting. Keberhasilan suatu undang-undang sangat bergantung pada keadilan dan kepastian hukum. Ketika suatu masalah hukum diselesaikan di pengadilan, keadilan dan kepastian hukum menjadi hal yang terpenting. Aparat penegak hukum di Indonesia harus menyelesaikan kasus-kasus pengadilan secara transparan dan tanpa

menyembunyikan apa pun dari publik. Jika tidak, hal ini akan menimbulkan ketidakberesan dalam penyelenggaraan peradilan.¹⁷

Untuk memastikan hak-hak perorangan dihormati dan memberikan kepastian hukum, diperlukan suatu kerangka hukum yang mendukungnya. Dalam konteks hukum tanah, hubungan antara individu atau entitas hukum dengan tanah memerlukan jaminan kepastian hukum atas hak-hak mereka. Kepastian hukum yang dimaksud merujuk pada jaminan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang bersangkutan, termasuk perlindungan terhadap status hukumnya dan pelaksanaan wewenang atas hak tersebut.

Menurut E. Fernando M. Manulang, nilai kepastian hukum pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum kepada seluruh warga negara dari potensi penyalahgunaan kekuasaan. Sebagai konsekuensi, hukum menetapkan tanggung jawab bagi negara untuk melaksanakannya. Dalam konteks ini, terdapat keterkaitan antara masalah kepastian hukum dan peran negara. Secara normatif, kepastian hukum mencakup pembuatan dan pengundangan peraturan dengan cara yang tegas dan logis, yang mengatur segala sesuatu dengan jelas. Hubungan antara ketentuan hukum tertulis satu dengan yang lainnya memiliki signifikansi penting.¹⁸

2. Kerangka Konseptual

¹⁷ Kania Dewi Andhika Putri dan Ridwan Arifin, *Op.Cit*, 148-151

¹⁸ Muhammad Irfan, Nia Kurniati, *Op.Cit*, hal 166-167

a. Tanah

Tanah berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dijelaskan pengertian tanah, yaitu: “Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi”.¹⁹

b. Hak Milik

Hak Milik merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang dikenal di bawah Undang-Undang Pokok Agraria dan didefinisikan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut :“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”.²⁰

c. Hak Atas Tanah

¹⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 Ayat 1

²⁰ Muhammad Dhobit Azhary Lubis, Muhammad Fachri Alamsyah, *Akibat hukum Akta Jual Beli Hak Milik Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga*, (Sumatera: Justice For Law, UNHAJ, 2022), hal. 11

Menurut Pasal 1 Ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah “Hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.”²¹

d. Pendaftaran Tanah

Dalam ketentuan Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”²²

²¹ *Ibid*, Ayat 1 Pasal 4

²² *Ibid*, Pasal 1 Ayat 9

e. Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana satu pihak menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.” Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa elemen penting dari perjanjian jual beli adalah "harga" dan "barang".²³

f. Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

Jual beli tanah di bawah tangan ialah tindakan pemindahan hak atas tanah yang terjadi melalui sebuah kesepakatan yang disusun dengan atau tanpa penggunaan kwitansi yang diberi materai, yang mencakup perjanjian yang mengikat kedua belah pihak. Kesepakatan ini ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat serta disaksikan oleh saksi-saksi, tanpa melibatkan pejabat yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.²⁴

g. Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan: "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".²⁵

²³ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1457

²⁴ Alda Aulia, *Akibat Hukum Pelaksanaan Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat di Desa Dasaq, Kecamatan Muara Pahu, Kabupaten Kutai Barat*, (Kalimantan: Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum), FH UNTAG Samarinda, 2021), hal 7

²⁵ *Ibid*, hal.18

h. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 1 Ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa PPAT adalah “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”²⁶

C. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji disebut juga sebagai penelitian kepustakaan (*library research*). Nama “penelitian kepustakaan” berasal dari kenyataan bahwa penelitian hukum normatif dilakukan secara eksklusif dengan menggunakan bahan pustaka dan data sekunder. Lebih lanjut, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menyatakan bahwa penelitian hukum normatif mencakup hal-hal berikut:

- a. Penelitian tentang dasar-dasar hukum
- b. Penelitian tentang sistem hukum
- c. Penelitian tentang tingkat sinkronisasi vertikal dan horizontal
- d. Perbandingan hukum
- e. Sejarah hukum

²⁶ *Ibid*, Ayat 1 Ayat 24

Penelitian hukum normatif memiliki beberapa manfaat, yang antara lain:

- a. Mengetahui atau mengenali apa itu hukum substantif dan bagaimana hukum tersebut diterapkan pada isu-isu hukum tertentu.
- b. Mampu membuat dokumen hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat (misalnya gugatan, surat dakwaan, surat pembelaan, surat keputusan, sertifikat, kesaksian, kontrak, dan lain-lain). Hal ini termasuk pekerjaan notaris, pengacara, jaksa, hakim, dan pejabat (*government lawyers*).
- c. Menulis artikel hukum, ceramah dan buku.
- d. Kemampuan untuk menjelaskan kepada orang lain tentang apa itu hukum dan bagaimana hukum harus diterapkan pada suatu peristiwa atau situasi.
- e. Melaksanakan penelitian dasar di bidang hukum (*basic research*), khususnya penelitian terhadap upaya-upaya hukum, teori-teori hukum dan sistem hukum dengan tujuan untuk menemukan dan mengembangkan teori-teori hukum baru, metode-metode hukum baru dan sistem hukum nasional.
- f. Penyusunan peraturan perundang-undangan baru (termasuk keputusan) (*legislative drafting*).
- g. Penyusunan rencana pembangunan hukum (rencana jangka pendek dan menengah, terutama rencana jangka panjang).²⁷

2. Pendekatan Masalah

²⁷ Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, *Penelitian Hukum: Legal Research*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2022), hal. 19-21.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan pendekatan pada perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang yang relevan dengan penelitian ini dan memeriksanya untuk mengetahui konsistensi dan ketidakkonsistenan antara undang-undang dan masalah yang dibahas dalam penelitian ini, dan juga melakukan pendekatan kasus terhadap putusan pengadilan dalam penelitian ini yang memiliki kekuatan hukum tetap, yang pokok kajiannya adalah pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada suatu keputusan.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber-sumber bahan hukum untuk penelitian ini:

a. Bahan hukum primer

Sumber hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki keabsahan berupa konstitusi, adapun sumber hukum yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sumber hukum yang mengikat, yaitu

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia

- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

8) Putusan Pengadilan Negeri No. 187/Pdt.G/2021/PNCKr

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan adalah literatur-literatur hukum yang relevan dengan penelitian ini, seperti pendapat para ahli hukum, buku-buku, artikel, karya ilmiah seperti jurnal hukum, *law review*, dan tulisan lain yang relevan dengan penelitian ini.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yang penulis gunakan berupa bahan-bahan hukum yang menjadi petunjuk terhadap bahan hukum primer

dan bahan hukum sekunder, contohnya seperti kamus-kamus hukum, internet, dan sebagainya

4. Teknik memperoleh bahan hukum

Teknik memperoleh bahan hukum untuk mengkaji penelitian ini melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan meliputi; buku, jurnal, kamus literature hukum atau bahan hukum tertulis lainnya. Selain studi pustaka, juga melalui studi dokumen yang meliputi; dokumen hukum Peraturan perundang-undangan secara hiarkis atau berjenjang, yurisprudensi, atau dokumen lain dengan membaca, melihat, dan penelusuran bahan hukum melalui internet atau website.

5. Teknik analisis bahan hukum

Setelah memperoleh bahan hukum melalui studi dokumen atau studi kepustakaan, langkah selanjutnya adalah pengolahan data secara deduktif oleh peneliti melalui tiga tahap berikut:

- a. Penyuntingan (Editing), Ini melibatkan penulisan ulang terhadap bahan hukum yang telah ditemukan, termasuk melengkapi informasi yang kurang jika ada dan merumuskan bahan hukum tersebut dalam kalimat yang lebih sederhana.
- b. Penyusunan secara Sistematis (Sistematisasi), Peneliti melakukan seleksi terhadap bahan hukum, mengklasifikasikannya berdasarkan kategori atau pengelompokan yang sesuai, dan menyusun data hasil

penelitian secara terstruktur yang memungkinkan adanya hubungan logis antara satu bahan hukum dengan yang lain.

- c. Deskripsi, di tahap ini, peneliti menggambarkan hasil penelitian yang didasarkan pada bahan hukum yang telah ditemukan, kemudian melakukan analisis terhadapnya.²⁸

D. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan dapat dipahami dan memberikan gambaran mengenai sistematika penulisan sesuai dengan kaidah penelitian hukum, maka penulis menguraikannya dalam bentuk sistematika penelitian hukum yang terdiri dari lima bab. Setiap bab diuraikan dalam sub-sub bab untuk memudahkan pemahaman terhadap hasil penelitian secara keseluruhan. Penulisan tersebut terangkum dalam sistematika penulisan hukum sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini merupakan pendahuluan yang berisi sekilas pengantar untuk memahami garis besar dari seluruh pembahasan. Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan skripsi, manfaat dari penulisan skripsi, kerangka teori dan kerangka konseptual,

²⁸ Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi : Haura Utama, 2022), hal. 54-76.

metode penelitian dan sistematika dalam penulisan penelitian ini.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPASTIAN HUKUM, HAK MILIK ATAS TANAH DAN PERJANJIAN

DIBAWAH TANGAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang tinjauan umum sesuai bidang terkait dengan judul skripsi ini, yaitu mengenai kepastian hukum, hak milik atas tanah, dan perjanjian dibawah tangan

BAB III FAKTA HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DALAM PUTUSAN NO 187/Pdt.G/2021/PNCkr

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang fakta hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCkr

BAB IV ANALISIS YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN NO 187/Pdt.G/2021/PNCkr

Dalam Bab ini, akan diuraikan analisis tentang keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dan pertimbangan

hukum putusan hakim terhadap perkara balik nama atas sertifikat hak milik dalam objek jual beli tanah dalam putusan No.187/Pdt.G/2021/PNCKr terkait dengan hukum Indonesia

BAB V PENUTUP

Bab ini adalah merupakan bagian akhir seluruh uraian penulisan ini berupa kesimpulan, dimana penulis akan menarik kesimpulan berdasarkan apa saja yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, serta memberikan saran-saran berupa usulan yang mungkin dapat diterapkan dalam praktiknya.

