

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kehidupan manusia berawal dari individu yang saling berinteraksi dengan individu lain untuk saling memenuhi kebutuhan dan demi berlangsungnya kehidupan. Dalam memenuhi kebutuhan manusia tersebut erat kaitannya manusia melakukan segala aktifitasnya diatas tanah. Mereka beinteraksi seperti melakukan jual beli, utang piutang, perkawinan, bertempat tinggal bahkan akan meninggal dan dimakamkan di tanah. Individu yang saling berinteraksi tersebut nantinya akan membentuk suatu kelompok atau yang biasa disebut Masyarakat. Ketika individu saling memenuhi kebutuhannya, biasa terjadi pertentangan kebutuhan. Untuk melindungi hal tersebut maka diciptakannya hukum.

Indonesia merupakan Negara Hukum. Hal ini berdasarkan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 peralihan ke-3 yang berbunyi “ Negara Indonesia merupakan Negara Hukum.”. Aristoteles berpendapat bahwa Negara Hukum ialah negara yang berdasarkan hukum dengan tujuan menjamin keadilan kepada Warga Negaranya.¹ Sehingga setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh warga negara harus berdasarkan pada norma yang berlaku.

¹ Rozikin Daman, *Hukum Tata Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h.166

Melihat pentingnya tanah bagi kehidupan makhluk hidup sehingga Indonesia mengatur terkait tanah dalam undang-undangnya antara lain sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) jo. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bahwa Bumi, Air, Ruang Angkasa dan kekayaan alam didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) UUPA, bumi yang dimaksud adalah tidak hanya permukaan bumi saja melainkan tubuh bumi di bawahnya sekalipun yang berada di bawah air. Tanah yang dimaksud dalam penelitian ini termasuk pada salah satu bagian bumi yaitu permukaan bumi.

Masyarakat dalam menggunakan tanah untuk tempat tinggal dan beraktifitas haruslah didasarkan pada bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikuasainya tersebut. Penguasaan atas tanah yang digunakan masyarakat tersebut yang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang adalah penguasaan dalam arti fisik maupun arti yuridis, artinya penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain tanah dalam arti wujudnya

melainkan “hak atas tanah”.² Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, Penguasaan hak atas tanah diperoleh melalui pemindahan hak atas tanah atau cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang disertai ganti rugi.

Salah satu perolehan hak atas tanah diperoleh melalui pemindahan hak. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997), proses pemindahan hak tersebut dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan oleh Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat, hal ini didasarkan pada Pasal 19 UUPA dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan sebagai dasar bukti kepemilikan atas suatu tanah tersebut. Berdasarkan Pasal tersebut pula, setiap peralihan hak atas tanah juga diwajibkan untuk didaftarkan haknya tersebut. Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak yang daftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran

² Urip Santoso., “*Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*”, cetakan ke-5, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2015. H.9

tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.³ bukti kepemilikan atas suatu hak atas tanah dibuktikan dengan telah didaftarkan namanya di buku tanah kantor pertanahan setempat dengan dibuktikan oleh sertipikat.

Peralihan hak atas tanah baru beralih kepada pihak lain setelah dilakukannya penyerahan secara yuridis (*juridish laving*) yang didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Hal Ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah bahwa setiap kegiatan perbuatan hukum menengai hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah termasuk beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain hanya dapat dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat dihadapan PPAT tersebut.

Kaitannya dengan tanah, melihat pentingnya tanah bagi manusia dimana seluruh aktivitas manusia berada di atas tanah, dan pada era globalisasi saat ini populasi masyarakat akan semakin berkembang dan luas tanah di bumi ini tetap dan tidak akan melebar. Oleh karenanya, banyak para pengusaha/pengembang memanfaatkan peluang bisnis di bidang property. Para pengusaha tersebut membuka usaha property berupa rumah tunggal,

³ *Ibid.*,h.278

rumah deret maupun rumah susun. Pengusaha/ pengembang tersebut mulai memasarkan property yg ditawarkan pada saat sebelum proses pembangunan property tersebut selesai. Berdasarkan Pasal 43 (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun) jo. Pasal 42 (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut UU No.1 Tahun 2011) mengatur bahwa setiap rumah tunggal, rumah deret dan atau rumah susun dapat diperjualbelikan pada saat proses pembangunan belum selesai dan oleh karenanya akan dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sebagai perlindungan hukum dari jual beli tersebut.

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan selesai untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) dihadapan PPAT. Berdasarkan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (selanjutnya

disebut permenag no. 3 tahun 1997), AJB merupakan suatu akta otentik sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB tersebutlah yang menjadi dasar untuk pengajuan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat atau biasa disebut balik nama. Apabila proses balik nama selesai, maka hak yang melekat atas tanah dan bangunan beralih dari penjual ke pembeli.

Dari beberapa uraian di atas, selama proses pemasaran tanah dan bangunan pada saat sebelum bangunan selesai, bersertipikat dan layak huni, maka akan dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bukti telah adanya kesepakatan antara pembeli dengan pengembang/developer. Meskipun tanah atau bangunan tersebut telah dikuasai secara fisik oleh pembeli, Namun secara yuridis belum terjadi peralihan hak atas tanah dan/ bangunan dari pihak pengembang ke pembeli. Adapun beberapa alasan pembeli menguasai tanah dan bangunan atas dasar PPJB karena induk sertifikat atas tanah belum dipecah.

Pembeli yang menguasai tanah dan/ bangunan tersebut, tidak lepas kemungkinan untuk menjual kembali tanah dan/bangunan ke pihak lain. Pada prakteknya jual beli tanah dan / bangunan yang dikuasai atas dasar PPJB dapat dialihkan dari pembeli pertama ke pembeli kedua. Proses jual beli tersebut dalam praktek biasa disebut proses pengalihan hak. Penelitian ini akan disertai 2 contoh PPJB yang berasal dari 2 (dua) developer di Jawa Timur. Dalam PPJB tersebut terdapat klausula yang mengatur secara khusus terkait ketentuan peralihan hak dan akibat hukum dari peralihan hak itu sendiri.

Peralihan Hak tersebut dapat dilakukan dengan syarat telah dilunasi semua tanggung jawab pembayaran oleh pembeli pertama kepada developer. Namun yang menjadi focus dalam penelitian ini adalah tentang proses jual beli tersebut terjadi mengingat penguasaan tanah dan bangunannya masih berupa PPJB sehingga belum terjadi peralihan hak atas tanah dari pihak developer/pengembang ke pembeli pertama berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 jo. Pasal 95 ayat(1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Bdn Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 tahun 1997). Oleh karenanya, penulis hendak meneliti terkait “ Penjualan Kembali Tanah dan Bangunan Yang Dikuasai Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kepada Pihak Lain.”

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

- a. Keabsahan Penjualan kembali Tanah dan Bangunan dari pembeli pertama ke pihak lain dalam jual beli perumahan yang dikuasai atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- b. Akibat hukum penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar PPJB kepada pihak lain

1.3 Tujuan Penelitian

- a. Menganalisa Penjualan Kembali Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan dari pembeli pertama ke pihak lain
- b. Menganalisa akibat hukum penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kepada Pihak Lain

1.4 Manfaat Penelitian

Terdapat dua jenis manfaat yang hendak dicapai, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis. Manfaat teoritis terkait dengan keilmuan dan bidang hukum yang dikaji.

1.4.1 Manfaat teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan, tambahan wacana, serta wawasan dalam ilmu pengetahuan di bidang Hukum Pertanahan
- b. Penelitian ini diharapkan mampu untuk menambah pengalaman dalam menganalisis permasalahan hukum yang berkembang di masyarakat tentang peralihan PPJB atas tanah dan bangunan kepada pihak lain.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a. Bagi masyarakat
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara jelas kepada masyarakat khususnya bagi pengembang/developer dan pembeli untuk mengetahui status hukum bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan yang hendak dibeli atau yang dimiliki.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 BW adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Menurut Subekti,⁴ perjanjian dipersamakan dengan persetujuan karena kedua pihak dalam perjanjian tersebut setuju untuk melakukan sesuatu, oleh karenanya istilah perjanjian dengan persetujuan dipersamakan. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melakukan suatu hal.

Menurut Tan Kamello, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk saling mengikatkan diri mengenai sesuatu objek dengan tujuan tertentu dan menimbulkan akibat hukum.⁵ Menurut R. Setiawan,⁶ perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian mempunyai unsur-unsur:

- a. Adanya para pihak, sekurang-kurangnya dua pihak.
- b. Adanya persetujuan diantara para pihak
- c. Adanya tujuan yang ingin dicapai
- d. Timbulnya hak dan kewajiban
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian

⁴ Subekti, , *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005 ,h.,1

⁵ Tan Kamello, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta;Liberty,1980, h.1

⁶ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1979, h. 49

f. Dapat berupa lisan maupun tertulis.

Menurut Pasal 1457 BW, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah merupakan perjanjian pendahuluan yang tunduk pada ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen PUPR 11/2019) jo. Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut UU No.1/2011). Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Permen PUPR 11/2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

⁷ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Bandung: PT Alumni, 2010, h. 243.

Perbuatan hukum dalam pembuatan PPJB adalah jual beli. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1457 BW “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.” PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual artinya lahirnya perjanjian ketika kedua belah pihak mencapai kesepakatan atas benda dan harga walaupun pada saat itu belum diserahkannya barang dan harga. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW jo. Pasal 1458 BW.

PPJB juga dapat digolongkan sebagai perjanjian *obligatoir* yang artinya dalam PPJB para pihak berjanji untuk menyerahkan suatu benda kepada pihak lain. Dalam perjanjian jual beli tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.⁸ Dengan dibuatnya PPJB belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*livering*) yaitu pada saat ditandatanganinya akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, penandatanganan AJB dihadapan PPAT oleh kedua belah pihak dan para saksi, kepemilikan objek yang diperjanjikan telah beralih dari penjual ke

⁸ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Depok: Badan Penerbit: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), h. 62. Dikutip melalui Arkie V.Y Tumbelaka, *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik*, (Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba, 2012), h. 92

pembeli, sebab jual beli menurut UU No. 5 Tahun 1960 ialah jual beli menurut hukum adat yaitu bersifat tunai yang artinya penyerahan atas tanah dan/bangunan oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual diwaktu yang bersamaan, maka pada saat itu juga hak ikut beralih.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.9/KPTS/M/1995 menentukan bahwa subjek dalam PPJB adalah perusahaan pembangun perumahan dan pemukiman (*developer*)selalu penjual rumah, dan konsumen rumah yang bertindak selaku pembeli rumah yang selanjutnya disebut pembeli.⁹

Terdapat beberapa syarat yang telah ditentuknya terhadap benda yang menjadi obyek dalam perjanjian, antara lain¹⁰:

- a. Benda yang merupakan objek perjanjian haruslah benda yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 BW);
- b. Pada saat perjanjian dibuat, minimal benda tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) BW);
- c. Jumlah benda tersebut boleh tidak tentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 BW);
- d. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) BW);

⁹ Antari Innaka, dkk, Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, Jurnal, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2011), h. 509.

¹⁰ Munir Fuady, Op. Cit., h. 72.

e. Tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) BW); bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah tertulis dengan dibuat secara akta otentik. Hal ini berdasarkan Pasal 1 (2) Permen PUPR 11/2019 bahwa suatu kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang dinyatakan dalam **akta notaris.**” Notaris merupakan salah satu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 BW. Dalam Pasal 1868 BW, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dimana bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang.”

1.5.2 Tinjauan Umum tentang Hukum Tanah

Tanah dalam hukum agraria merupakan bagian dari permukaan bumi. Namun dalam pengertiannya, tanah yang dimaksud bukan tanah dalam segala aspeknya ataupun wujudnya, melainkan tanah dalam pengertian yuridis atau yang dimaksud hak. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi atau yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang-orang lain atau serta badan-badan hukum.” Oleh karenanya, tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang

berbatas, berdimensi tiga, yaitu Panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, contohnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.¹¹

Menurut Efendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan pertauran-peraturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan- hubungan hukum yang konkret.¹²

Obyek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Maksud dari hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, adalah¹³:

a. Hak Bangsa Indonesia atas tanah

¹¹ Urip Santoso, *Op. Cit.*, h.10

¹² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, h. 195

¹³ Urip Santoso, *Op. Cit.*, h.12

- b. Hak Menguasai dari negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:
 - Hak-hak atas tanah
 - Wakaf tanah hak milik
 - Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak Bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, Hak Menguasai negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat dan hak perseorangan atas tanah beraspek privat.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek peraturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system.¹⁴

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang berbentuk tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada

¹⁴ *ibid.*,h.11

hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap.

Obyek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi dua, yaitu:¹⁵

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada dua macam asas dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah, yaitu:

a. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan

Asas ini mengatur bahwa bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, bangunan dan tanaman merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah disini meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau yang menanamnya.

¹⁵ *Ibid*, h. 12

b. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Asas ini mengatur bahwa bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada diatasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunn dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

1.5.3 Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, yaitu serangkaian 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian pendaftaran tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu¹⁶:

a. Adanya serangkaian kegiatan

¹⁶ *Ibid.*, h. 288

Maksud dari kata tersebut adalah menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam pendaftaran tanah yang berkaitan satu sama lain, yang berturutan menjadi satu kesatuan sehingga tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.¹⁷

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengelolaan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan 2 macam data antara lain data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.¹⁸

b. Dilakukan oleh Pemerintah

¹⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 73

¹⁸ Urip Santoso, *Op. Cit.*, h.12

Penyelenggara pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.

c. Secara terus menerus, berkesinambungan

Maksud dari kata “ terus menerus, berkesinambungan” adalah dalam pelaksanaan kegiatannya yang apabila sekali dimulai namun tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara teratur

Maksud dari kata “ secara teratur” disini adalah bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, meskipun kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara- negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah adalah UUPA, Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997, Permen Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999, Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999 dan lain sebagainya.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap segala jenis hak atas tanah antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran yang dibebani dengan hak lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik Atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Menurut Soedikno Mertokusumo, dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas yaitu:¹⁹

a. Asas *Specialiteit*

Asas ini mengandung arti bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas- batas tanah.

b. Asas *Openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini mengandung arti bahwa data yuridis atas suatu hak atas tanah terkait siapa yang menjadi subjek haknya, jenis hak atas tanah, dan bagaimana peralihan hak dan pembebanannya bersifat terbuka untuk umum. Artinya, setiap orang dapat melihat data yuridis atas suatu hak atas tanah. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas terbuka, Karunika, Jakarta, 1988, h.9.9

mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan adalah penelitian hukum yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.²⁰

Jenis penelitian ini digunakan dengan pertimbangan bahwa titik tolak penelitian adalah analisa terhadap penjualan kembali PPJB tanah dan bangunan terhadap pihak lain. Peneliti dalam hal ini memperoleh informasi yang mendukung topik penelitian hukum penulis dengan cara mengkaji dan meneliti.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian tesis ini, penulis menggunakan 3 pendekatan antara lain:

1. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini berdasarkan pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum

²⁰ Johnny Ibrahim, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2006, H. 295

yang relevan dengan permasalahan akan memperjelas kata/ ide-ide yang digunakan penulis dalam penelitian ini.

2. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan sangat mutlak diperlukan dalam penelitian hukum, mengingat yang menjadi fokus sekaligus tema dalam penelitian ini adalah suatu kebiasaan hukum yang akan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan yang melakukan kajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan isu hukum dalam penelitian ini.²¹

3. Studi Kasus

Studi Kasus ini digunakan dengan cara meneliti kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum tesis ini yakni dengan meneliti macam-macam bentuk perjanjian dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli kepada pihak lain dan prosedur administrasinya..

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum primer penelitian ini diperoleh dengan cara pencarian kepustakaan yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur Hukum Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, dan Hukum Agraria, Peraturan Peralihan Hak Atas Tanah dan lain sebagainya.

²¹ *Ibid.* h.295.

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder diinventarisasi dan dispesifikasi sesuai dengan permasalahan dalam penulisan tesis ini. Kemudian dipilih bahan – bahan yang ada relevansinya dengan permasalahan. Setelah memperoleh sumber bahan hukum dan mengelolanya, bahan hukum yang diolah kemudian dianalisis dengan menarik hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat khusus untuk dapat dikaitkan ke isu hukum yang diteliti. Hal tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kesimpulan atas isu terkait dalam penulisan tesis ini.

1.6.4 Pengolahan Dan Analisis Bahan Hukum

Seluruh bahan hukum yang telah di inventarisasi kemudian disusun secara sistematis. Setelah itu dihubungkanlah bahan hukum satu sama lain, disusunlah menjadi pokok bahasan yang sistematis untuk dapat membahas dan mengkaji serta menganalisa permasalahan hukum yang diangkat dalam penulisan tesis ini. Dengan demikian akan menghasilkan solusi untuk memecahkan permasalahan hukum tersebut secara tepat dan terarah. Analisis yang digunakan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang diidentifikasi, diinventarisasi, dikategorisasi dan di klasifikasikan adalah analisis kualitatif secara yuridis-normatif.²² Metode ini dilakukan secara sistematis, sehingga bahan hukum yang ada dapat digunakan untuk menginterpretasikan jawaban terhadap isu hukum dan menjadikan suatu argumentasi hukum.

²² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1985, h. 34.

Dengan demikian sudah barang tentu kesimpulan yang dihasilkan tetap berpegangan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.7 Sistematika Penulisan

Penyusunan tesis terbagi atas 4 (empat) bab yang dalam setiap bab terdiri dari beberapa sub bab. Keempat bab tersebut adalah sebagai berikut:

Bab I, dalam bab ini penulis memberikan judul pendahuluan yang berisi tentang pedoman dan paparan singkat tentang penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar PPJB kepada pihak lain, sehingga para pembaca dapat mengetahui gambaran secara umum dan permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini. Dan bab I ini berisi tentang latar belakang dari penulisan penelitian ini, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, pengolahan dan analisis sumber bahan hukum.

Keabsahan Penjualan Kembali Tanah dan Bangunan Yang Dikuasai Atas Dasar PPJB Kepada Pihak Lain dibahas dalam Bab II, karena menjelaskan secara rigit dan lengkap mengenai keabsahan penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar PPJB kepada pihak lain.

Bab III, pada bab ini juga merupakan pembahasan atas rumusan masalah yang kedua sebagai lanjutan dari pembahasan pada rumusan masalah satu, yaitu akibat hukum yang timbul karena penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar PPJB kepada pihak lain.

Bab IV, merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan ini diambil dari pembahasan yang sudah dipaparkan pada bab II dan bab III sebagai uraian singkat, jelas dan padat atas pembahasan pada bab II dan bab III. Sedangkan saran merupakan pendapat hukum yang sifatnya operasional atas pembahasan dalam penelitian ini, yang dapat menjadi pemecahan atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.