

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman adalah kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk, pembangunan perumahan adalah salah satu cara lain pemecahan masalah kebutuhan tempat tinggal terutama pada wilayah perkotaan yang jumlah penduduknya terus semakin meningkat, sebab pembangunan perumahan dapat digunakan menjadi suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Pembangunan perumahan serta permukiman diselenggarakan berdasarkan pada asas-asas yang tertuang pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (UU Perkim) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UU Perkim yaitu:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 BW, melainkan perbuatan hukum

terhadap peralihan hak atas tanah. Disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih disini maksudnya adalah terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena suatu peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya terjadi pewarisan, sedangkan dialihkan adalah menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum kesengajaan terhadap hak milik tersebut, misalnya jual beli, tukar menukar dan lain sebagainya yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan kewenangan pada pemerintah guna mengatur serta melaksanakan peruntukkan, penggunaan, pengadaan serta pemeliharaan tanah, serta penetapan dan pengaturan hubungan hukum antara orang perseorangan, di bidang pertanahan, selain mengatur hubungan hukum antara orang-orang serta tindakan mereka mengenai tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diperuntukkan bagi tanah-tanah yang belum pernah terdaftar sehingga bisa diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya tersebut, sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan terhadap tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat, guna mencatat setiap perubahan-perubahan yang terjadi di data fisik yang berupa peta lokasi tanah atau data yuridis tanah tersebut di dalam sertipikat sehingga data pemegang hak dapat tersaji tepat sesuai dengan kondisi yang ada saat ini. Pendaftaran peralihan hak atas tanah termasuk di

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, h. 507.

dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran karena dari setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan lain-lain, dan yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT atau PPAT sementara), haruslah tercatat dengan baik dan sesuai dengan identitas kepemilikan dalam sertipikat hak atas tanah.

Pada saat tanah didaftarkan, peralihan hak atas tanah juga termasuk salah satu dari bagian pendaftaran tanah. Artinya, pemegang hak mempunyai hak dalam menggunakan tanah dan/atau mendapatkan manfaatnya, mewarisi hak atas tanah, mengalihkan hak atas tanah, membebani hak atas tanah dengan hak tanggungan, serta menyerahkan atau melepaskan hak milik atas tanah tersebut. Dengan menggunakan landasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian telah disempurnakan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Pendaftaran Tanah), yang memiliki tujuan serta sistem yang dipakai sejauh ini tetap dipertahankan sampai saat ini, yang pada hakekatnya ialah diaur pada UUPA yakni pendaftaran tanah dilakukan guna menjamin kepastian hukum.

Perlu diketahui bahwa sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan tidak sepenuhnya menganut asas positivisme dan tidak juga sepenuhnya menganut asas negatif semata, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2). Dalam

Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa: sertipikat merupakan surat tanda bukti 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, sedangkan dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Pada definisinya, sertipikat menjadi bukti kepemilikan yang kuat dalam arti data fisik serta data hukum yang ada di dalamnya wajib diterima sejauh mana masih berlaku. Data yang benar tidak memungkinkan pembuktian sebaliknya. Selain itu, Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa interpretasi UUPA Bab IV alinea 2 mengenai pendaftaran tanah menganggap penerbitan sertipikat hak yang sah selaku alat bukti yang kuat yang bersifat *rechtkadaster*, atau kepastian hukum ialah segalanya.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menurut Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, akta jual beli wajib dibuat oleh serta dilakukan dihadapan PPAT guna membuktikan bahwa hak atas tanah sudah dialihkan. Akta jual beli ini akan digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah pada kantor pertanahan. Dari ketentuan

pasal tersebut terlihat jelas bahwa proses jual beli tanah berbeda dengan proses jual-beli pada umumnya, maka dari itu peran dan fungsi PPAT bersifat wajib dalam hal kegiatan jual beli tanah. Adapaun aspek peralihan hak atas tanah yang wajib diperhatikan adalah sebagai berikut:²

1. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain dibawah ini:
 - 1) Pertama dan terpenting, pembeli memiliki hak hukum untuk membeli tanah. Maksudnya, pembeli hak harus memenuhi syarat-syarat untuk memiliki tanah. Tergantung pada hak-hak yang ada di atas tanah, apakah itu hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, untuk menentukan apakah pembeli memiliki hak atas tanah yang dibeli. Hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah yang boleh memiliki tanah, menurut Pasal 20 UUPA. Jual beli itu batal jika pembelinya adalah warga negara asing yang bukan warga negara Indonesia, atau jika pembelinya adalah badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, karena hukum dan tanahnya adalah milik negara.
 - 2) Kedua, penjual memiliki opsi untuk menjual kembali properti tersebut. Hanya pemilik hak atas tanah yang sah, yang juga dikenal sebagai pemilik tanah, yang berhak menjual sebidang tanah tertentu. Jika sebidang tanah hanya memiliki satu pemilik, pemilik itu memiliki hak untuk menjual tanah itu sendiri. Namun, jika pemilik tanah adalah dua orang, keduanya memiliki hak untuk menjual tanah bersama-sama. Tidak boleh hanya seorang yang memiliki wewenang untuk bertindak sebagai penjual.
 - 3) Ketiga, hak atas tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan secara bebas, UUPA telah mengidentifikasi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai sebagai hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan. Jika salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, penjual bukanlah pemilik sah dari tanah yang dijualnya. Jual beli tanah tidak sah jika pembeli tidak memenuhi syarat untuk pemegang hak atas tanah, atau jika tanah yang diperjualbelikan dipersengketakan atau tidak dapat diperjualbelikan. Penjualan yang dilakukan dengan pihak yang tidak memiliki hak dan wewenang adalah dinyatakan batal demi hukum.
2. Syarat formil dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jual beli harus

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, h. 2.

dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia, dalam hal menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya akta yang tidak dibuat oleh PPAT dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak.

Sebelum dilakukan proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut, PPAT akan melakukan proses pengecekan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan di daerah tersebut. Pajak penghasilan (PPh) wajib dibayar oleh penjual, sedangkan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembayaran PPh serta BPHTB dibutuhkan sebelum akta jual beli dilakukan. Penjual serta pembeli (suami serta istri, jika sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa wajib hadir sejauh pembuatan AJB. Minimal dua saksi juga dibutuhkan. AJB tersebut akan dibacakan serta dijelaskan oleh PPAT. Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, serta PPAT jika para pihak sudah menyepakati isinya. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar asli akta disimpan oleh PPAT, sedangkan guna keperluan balik nama maka satu lembar lain wajib diserahkan ke kantor pertanahan. Baik penjual maupun

pembeli akan menerima salinan dokumen ini sebagai pegangan oleh masing-masing pihak.

Begitu PPAT menyelesaikan AJB, kemudian menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, pada waktu tujuh hari kerja sejak penandatanganan, berkas AJB wajib sudah diserahkan ke kantor pertanahan. Terang dan tunai ialah prinsip panduan dalam transaksi jual beli tanah. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus.³ Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pendahuluan, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

Sebagian para ahli hukum berpandangan bahwa PPJB ialah merupakan *pactum de contrahendo* (perjanjian awal) atau jenis perjanjian yang sudah disepakati dan telah melahirkan perikatan untuk para pihak yang

³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1985, h.54.

berlandaskan Pasal 1233 BW, hal ini menarik untuk dikaji dan diteliti lebih jauh tergantung pada bagaimana diklasifikasikan. *Pactum de contrahendo* ini terbagi menjadi dua macam yaitu, *pactum de contrahendo* yang bersifat sepihak yaitu pihak yang berjanji untuk membeli terikat harus membelinya, apabila pihak yang lainnya ditawarkan untuk akan dibeli barangnya itu menyatakan persetujuannya, akan tetapi pemilik barang tidak ada keterikatan untuk menjual barangnya sebelum ia menerima baik tawaran pihak yang menawarkan untuk membeli tadi. Kemudian yang kedua adalah *pactum de contrahendo* yang bersifat dua pihak atau bilateral, mereka membuat perjanjian yang saling mengikatan diri, yang satu terhadap yang lainnya timbal balik, yang satu berjanji menjual dan yang satu berjanji membeli.⁴

Apabila sebuah hubungan hukum menimbulkan kewajiban, maka *Pactum de contrahendo* yang merupakan perjanjian awal telah mempertimbangkan akibat dari kewajiban tersebut. Pasal 1233 BW membuktikan bahwa hubungan hukum berupa perikatan terjadi karena sebuah perjanjian atau kesepakatan atau Undang-Undang. Perikatan sebagaimana yang dimaksud dalam Buku III BW bisa dirumuskan sejalan dengan doktrin ini selaku sebuah hubungan hukum di bidang harta benda, dimana kedua belah pihak mempunyai hak serta kewajiban. Akan tetapi disisi lain bahwa janji sehari-hari tidak selalu mempunyai konsekuensi hukum. Pada beberapa kasus, janji yang dibuat oleh seseorang bisa mengarah

⁴ Robensjah Sjachran, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden*, Kencana, Jakarta, 2021, h.26.

pada kewajiban sosial atau moral. PPJB ini sebagai perjanjian awal, untuk kemudian hari akan disusul dengan dibuatnya akta jual-beli dihadapan PPAT apabila persyaratan-persyaratan dalam jual beli telah terpenuhi. Tetapi disisi lain apabila dilihat isi ketentuan di dalam PPJB, ternyata sudah ada ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban yang disepakati oleh para pihak sehingga PPJB tersebut merupakan kesepakatan yang bersyarat.⁵

Perjanjian antara penjual serta pembeli dibuat pada PPJB, serta barang muatan juga mengatur harga sebidang tanah yang besarnya sudah ditentukan atau sudah ditentukan tahapan pembayarannya, bahkan pada banyak hal sudah dibayar lunas. Disebutkan siapa yang akan menanggung biaya-biaya pelaksanaan jual beli, bagaimana jika penjual atau pembeli meninggal dunia dan konsekuensi hukumnya, serta seterusnya. Akta PPJB yang disebut juga dengan ikatan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli tersebut masih perlu dilanjutkan dengan akta lain karena para pihak sepakat guna segera melaksanakan jual beli atau menandatangani akta jual beli yang akan dilakukan sebelum PPAT jika seluruh syarat jual beli sudah dipenuhi.

Para pihak akan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli sesudah uang muka atau *down payment* atau pemesanan dilakukan. Hak serta kewajiban kedua belah pihak dituangkan pada akta perjanjian jual beli. PPJB termasuk dalam lingkup hukum perjanjian atau perikatan, sedangkan tindakan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum pertanahan nasional yang tunduk pada UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Sebagai

⁵ *Ibid.*

contoh dalam Putusan Nomor: 267/PDT.G/2015/PN.JKT.PST. dengan kronologis sebagai berikut:

1. Penggugat adalah salah satu nasabah tergugat di Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk dengan No. Rekening : 125294590. yang memperoleh fasilitas kredit melalui Sentra Kredit Konsumen BNI Griya untuk pembelian 1 (satu) unit rumah baru yang terletak di Perumahan Graha Santika Blok D III No. 15, Rt 06/ Rw 01 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kotamadya Bekasi, sebagaimana Surat Perjanjian Kredit Nomor JKK/285/2007/407 tanggal 11 Mei 2007.
2. Bank melakukan kerja sama dengan Developer (PT. Ciptawibawa Adiprana) (Bukti T-1); Kerjasama dimaksud menerangkan bahwa pada intinya Bank akan membantu memberikan pembiayaan kepada calon pembeli rumah dan/ tanah yang akan dibangun oleh Developer (PT Ciptawibawa Adiprana) yang memenuhi persyaratan yang berlaku pada tergugat.
3. Sebelum dilakukan proses akad kredit, nasabah diwajibkan harus membayar dan melunasi biaya kurang lebhth sebesar Rp. 51.659.091.- (Lima Puluh Satu Juta Enam Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Sembilan Puluh Satu Rupiah) kepada pihak Developer (booking fee, Biaya BPHTB, biaya kelebihan tanah seluas 43 m² dan biaya uang muka).
4. Berdasarkan perjanjian akad kredit tanggal 11 Mei 2007 nasabah mendapatkan fasilitas kredit selama jangka waktu 60 bulan/5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 11 Mei 2007 sampai dengan tanggal 10 Mei 2012.
5. Bahwa sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian akad kredit, nasabah telah menyelesaikan seluruh kewajiban (selama 60 bulan) tanpa ada keterlambatan dan tunggakan, sebagaimana surat keterangan lunas No. JKL./3/6844 tanggal 30 Agustus 2012 yang dikeluarkan oleh Bank.
6. Bahwa atas tindakan bank yang belum memberikan Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan satu kesatuan terhadap alas hak kepemilikan terhadap benda tidak bergerak atas nama nasabah, maka secara hukum bank sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada nasabah.

Nasabah dirugikan atas tidak diberikannya AJB dan Sertipikat Hak Milik oleh Bank yang bekerjasama dengan Developer. Nasabah telah melakukan pembayaran tetapi hingga saat ini belum menerima bukti kepemilikan atas hak milik tersebut. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan (SEMA Nomor 4 Tahun 2016) mengatur tentang iktikad baik calon pembeli yang harus dilindungi berdasarkan Pasal 1338 BW. Dalam hukum tanah nasional peralihan hak atas tanah melalui jual-beli baru dapat beralih apabila telah dibuat akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan. Sebelum dilakukan proses jual-beli, para pihak dapat melakukan PPJB sebagai perjanjian awal, hal tersebut dilakukan apabila kelengkapan dokumen berupa sertipikat tanah atau pembayaran pajak atau hal lainnya sehubungan persyaratan jual beli tanah belum terpenuhi.

Saat ini pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada *Developer* dan pembeli rumah susun yang memerlukan pengaturan lebih lanjut tentang PPJB, tetapi SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memiliki pandangan tersendiri bahwa pembeli yang beriktikad baik dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW, ruang lingkup iktikad baik ini apabila

telah dituangkan dalam AJB atau masih dalam tahap PPJB, apabila ruang lingkup iktikad baik ini dimulai pada saat para pihak membuat PPJB maka sejak saat itulah posisi pembeli selaku konsumen memiliki kedudukan yang tinggi, padahal untuk melakukan wanprestasi tidak hanya oleh penjual, melainkan dapat pula dilakukan oleh pembeli.

SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memberikan pandangan bahwa pembeli yang beriktikad baik dilindungi berlandaskan Pasal 1338 ayat (3) BW dibawah ini:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - a) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - b) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 4. Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari kantor pertanahan/BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

PPJB yang dibuat sudah tentu akan menerangkan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan tujuan yang akan dicapai. Dengan cara lain, dalam kontrak dapat dilihat dengan perinci, jenis kewajiban masing-masing lebih jelas. Hak dari para pihak yang berkontrak biasanya hanya tersirat, tetapi kewajiban hakikatnya memang harus dilaksanakan sebagai prestasi. Kewajiban yang mengikat para pihak tersebut harus dilandasi dengan iktikad baik dan asas proporsional guna mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak dan membuat kontrak, baik pada fase prakontrak, pembentukan kontrak, maupun pelaksanaan kontrak. PPJB yang digunakan sebagai wadah hubungan hukum antara konsumen properti dengan *Developer*. Pola ini sesungguhnya tidak melulu menyangkut konsumen properti dan *Developer* saja, tetapi juga pihak-pihak terkait, misalnya lembaga keuangan penyedia dana yang turut berperan dalam PPJB. Asas proporsional dalam hukum perjanjian yang tentunya mengamanatkan adanya perimbangan dalam hak dan kewajiban para pihak.⁶

Konteks PPJB itu pula ada suatu klausula yang memuat suatu kuasa yang pembuatannya menyimpang dari apa yang diatur oleh Pasal 1813 BW tentang cara berakhirnya kuasa. Kuasa yang tercantum dalam PPJB disepakati oleh para pihak, bahwasanya kuasa itu tidak dapat ditarik kembali. Hal ini dalam praktik dikenal dengan kuasa mutlak, padahal kuasa jenis ini berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang

⁶ Robensjah Sjachran, *Op. Cit.*, h.83-85

Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah (selanjutnya disebut Instruksi Mendagri No. 14/1982) adalah dilarang.⁷

1.2 Rumusan Masalah

1. Kriteria iktikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.
2. Akibat hukum penerapan prinsip iktikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis tentang konsep iktikad baik yang disebutkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pada PPJB pada saat proses peralihan hak atas tanah sebelum dilakukan AJB dihadapan PPAT.
2. Untuk menganalisis akibat hukum dari iktikad baik, khususnya yang disebutkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang pembagian tugas bagi peradilan, khususnya kamar perdata yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

1.4 Manfaat Penelitian

Secara teoritikal yaitu untuk memberikan kontribusi pada perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan hukum perikatan, serta memberikan perlindungan hukum kepada pembeli pada proses PPJB yang digunakan sebagai awal dari proses peralihan hak

⁷ *Ibid.*, h.27.

atas tanah, serta memberikan pemahaman tentang iktikad baik pada PPJB dalam proses peralihan hak atas tanah.

Kemudian secara praktikal diharapkan melalui penelitian ini dapat menambah pengetahuan bagi praktisi hukum maupun masyarakat luas untuk lebih mengetahui tentang konsep iktikad baik berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, terkait dengan jual beli tanah yang diawali dengan PPJB, serta akibat hukum dari SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Melalui penelitian ini pula dapat dilihat dari proses peralihan hak atas tanah yang telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil untuk segera dilakukan balik nama dengan diawali dengan AJB lalu diberikan sertipikat sebagai bukti peralihan, sehingga memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi nasabah atau pihak yang membeli rumah tersebut.

1.5 Metode Penelitian

a. Tipe Penelitian Hukum

Tipe penelitian yang digunakan untuk membahas permasalahan ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan *Burgerlijk Wetboek (BW)*, UUPA, PP Pendaftaran Tanah, PP Nomor 12 Tahun 2021, serta SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan pertama dalam penelitian ini adalah *statute approach* atau pendekatan peraturan perundang-undangan. *Statute approach* adalah suatu *legal research* yang menempatkan pendekatan peraturan perundang-

undangan sebagai salah satu pendekatan. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang ada sangkut pautnya dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁸ Dalam penulisan ini peraturan perundang-undangan yang dibutuhkan diantaranya *Burgerlijk Wetboek (BW)*, UUPA, PP Pendaftaran Tanah, PP Nomor 12 Tahun 2021 serta SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

Pendekatan kedua yang digunakan adalah Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan mencari teori serta doktrin yang telah ada untuk dijadikan suatu acuan agar dapat memahami suatu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang sedang dihadapi.⁹ Pendekatan *conceptual approach* menghubungkan konsep yang telah ada dengan keabsahan jual beli, prosedur peralihan hak atas tanah dan konsep iktikad baik.

Pendekatan *case approach* merupakan pendekatan yang dilakukan dengan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan ini dilakukan pada suatu peristiwa hukum yang sudah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap.¹⁰ Putusan Nomor: 267/PDT.G/2015/PN.JKT.PST yang menjadi salah satu pendekatan, dan

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cet. VII, Kencana, Jakarta, 2005, h. 93-94.

⁹ *Ibid*, h. 95.

¹⁰ *Ibid*, h.100.

menganalisa putusan tersebut sebagai salah satu sumber utama dalam penulisan ini.

c. Sumber bahan hukum

Dalam penulisan tesis ini terdapat dua bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang bersifat mengikat dan mutlak dipergunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini, yaitu berasal dari peraturan perundang-undangan dan ketentuan mengenai hukum pertanahan yang ada di Indonesia, diantaranya:

- a. *Burgerlijk Wetboek (BW)*;
- b. UUPA;
- c. PP Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021); dan
- e. SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum yang diperoleh dari literatur maupun karya ilmiah lainnya yang bersifat pendukung. Sehingga dapat

memberikan acuan dan memperluas alasan tentang apa yang dikemukakan pada penulisan tesis ini.

d. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini terkait dengan bahan hukum yang digunakan adalah dengan menggunakan teknik tertulis atau biasa disebut sebagai Penelitian Pustaka. Setelah diperoleh bahan-bahan hukum tersebut diseleksi, diuraikan dan dianalisa yang kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian berdasarkan pada bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan diklarifikasi dan rumusan yang disusun secara sistematis sesuai dengan yang dibutuhkan untuk membahas pokok-pokok permasalahannya.

e. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah diidentifikasi dan diinventarisir dilakukan pengkajian dengan metode interpretasi atau penafsiran. Interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi gramatika dan sistematika sistematis. Interpretasi gramatikal untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dijelaskan menurut bahasa umum sehari-hari.¹¹ Sedangkan interpretasi sistematis adalah menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.¹²

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h.57

¹² *Ibid.*, h. 58

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini adalah menurut ketentuan dalam tata cara penulisan yang terdapat di dalam buku pedoman pendidikan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dimana penulisan tesis dilakukan dengan pembagian bab yang terdiri dari 4 (empat) bab.

Bab Pertama berupa Pendahuluan yang berisi antara lain latar belakang dan rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan tesis ini. Selain itu terdapat penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian, dan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian untuk menyusun tesis ini. Dalam bab ini terdapat pertanggungjawaban sistematika agar penulisan tesis ini tersusun secara sistematis.

Bab Kedua merupakan pembahasan dari rumusan masalah yang pertama yang membahas tentang kriteria iktikad baik pada PPJB dalam proses peralihan hak atas tanah. Pada bab ini akan mengulas tentang proses peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, membahas mengenai syarat-syarat dalam PPJB, dan membahas mengenai iktikad baik dalam jual-beli hak atas tanah.

Bab Ketiga merupakan pembahasan dari rumusan masalah yang kedua yaitu akibat hukum dari Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan khususnya pada norma iktikad baik dalam peralihan hak atas tanah. Pada ini akan membahas tentang pertimbangan hakim dalam merumuskan SEMA

Nomor 4 Tahun 2016, dan akibat hukum bagi para pihak dalam PPJB apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak

Bab Keempat sebagai Penutup berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi tentang intisari pembahasan yang didapat penulis pada bab kedua dan ketiga yang merupakan jawaban dari isu hukum yang dikemukakan pada bab pertama. Atas dasar kesimpulan tersebut maka penulis dapat memberikan saran terhadap topik yang telah diangkat dalam penulisan tesis ini.