

**ANALISA YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA PALANGKARAYA  
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**



Oleh :

**WAHYU HANGGONO**

**NIM : 21302000084**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**ANALISA YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA PALANGKARAYA  
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**ANALISA YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA PALANGKARAYA  
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

Oleh :

**WAHYU HANGGONO**

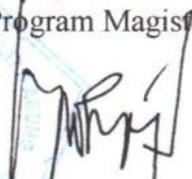
**NIM : 21302000084**

**Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui Oleh :  
Pembimbing  
Tanggal,

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN : 0607077601

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN : 0620046701

**ANALISA YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA PALANGKARAYA  
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

Oleh :

**WAHYU HANGGONO**

**NIM : 21302000084**  
**Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 27 Juli 2022  
dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN. 06-0707-7601

Anggota,

**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum**  
NIDN. 0605036205

Anggota,

**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**  
NIDN. 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **WAHYU HANGGONO**  
NIM. : 21302000084  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisa Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat Di Kota Palangkaraya Dalam Konsepsi Kepastian Hukum” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 Juli 2022

Yang Menyatakan,



**WAHYU HANGGONO**  
21302000084

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **WAHYU HANGGONO**  
NIM. : 21302000084  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

ANALISA YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA PALANGKARAYA DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 27 Juli 2022

Yang Menyatakan,



**WAHYU HANGGONO**

21302000084

## MOTTO

“Waktu bagaikan pedang, jika engkau tidak memanfaatkannya dengan baik (untuk memotong), maka ia akan memanfaatkanmu (dipotong)”.

(HR. Muslim)

“Barang siapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, maka ia akan berada di jalan Allah hingga ia kembali”.

(HR. Tirmidzi)

“Cobaan hidupmu bukanlah untuk menguji kekuatan dirimu, tapi menakar seberapa besar kesungguhan dalam memohon pertolongan kepada Allah”.

(Ibnu Qoyyim)

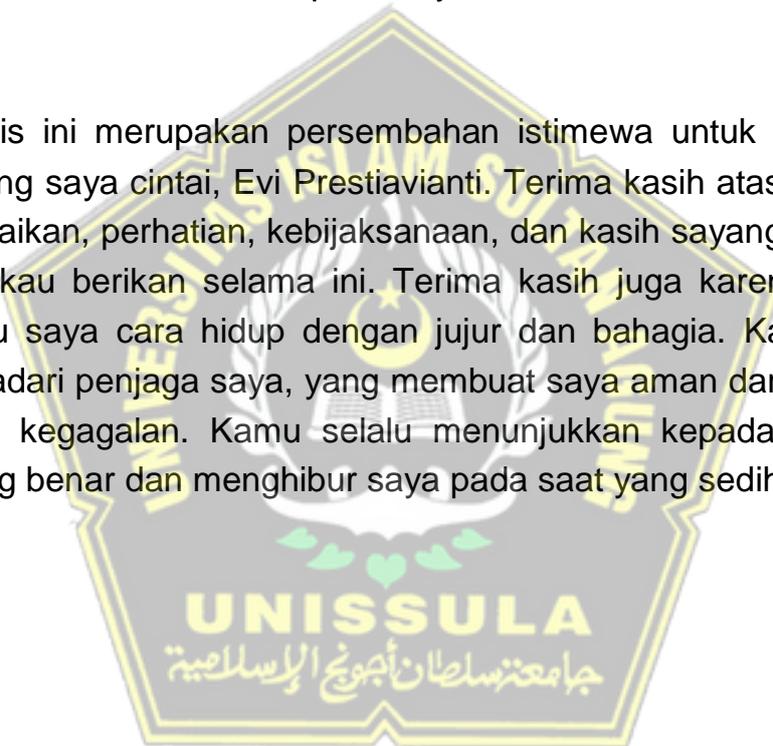
“Jika setiap doa selalu dikabulkan dengan cepat, maka kamu tidak akan pernah tahu bagaimana nikmatnya merayu Allah di sepertiga malam”.

“Tidakkah kau tahu bahwa singa ditakuti karena ia pendiam, sedangkan anjing dijadikan mainan meski ia menggonggong”.

(Imam Syafi'i)

## PERSEMBAHAN

1. Tesis ini saya persembahkan kepada Almarhum Ayah dan Almarhumah Ibu yang telah mengisi dunia saya dengan begitu banyak kebahagiaan sehingga seumur hidup tidak cukup untuk menikmati semuanya. Terima kasih atas semua cinta yang telah ayah dan ibu berikan kepada saya.
2. Tesis ini merupakan persembahan istimewa untuk orang yang paling saya cintai, Evi Prestiavianti. Terima kasih atas dukungan, kebaikan, perhatian, kebijaksanaan, dan kasih sayang yang telah engkau berikan selama ini. Terima kasih juga karena memberi tahu saya cara hidup dengan jujur dan bahagia. Kamu adalah bidadari penjaga saya, yang membuat saya aman dari kesedihan dan kegagalan. Kamu selalu menunjukkan kepada saya cara yang benar dan menghibur saya pada saat yang sedih.



## KATA PENGANTAR

Tiada untaian kata yang paling indah dan pantas untuk diucapkan kecuali rasa syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan anugerah-Nya yang telah diberikan, sehingga penulis dapat merampungkan penyusunan tesis ini yang berjudul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAHKAVLING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA PALANGKARAYA DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”**

Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umatnya menuju zaman yang penuh dengan pengetahuan, dan semoga kita mendapatkan Syafaat di hari akhir.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

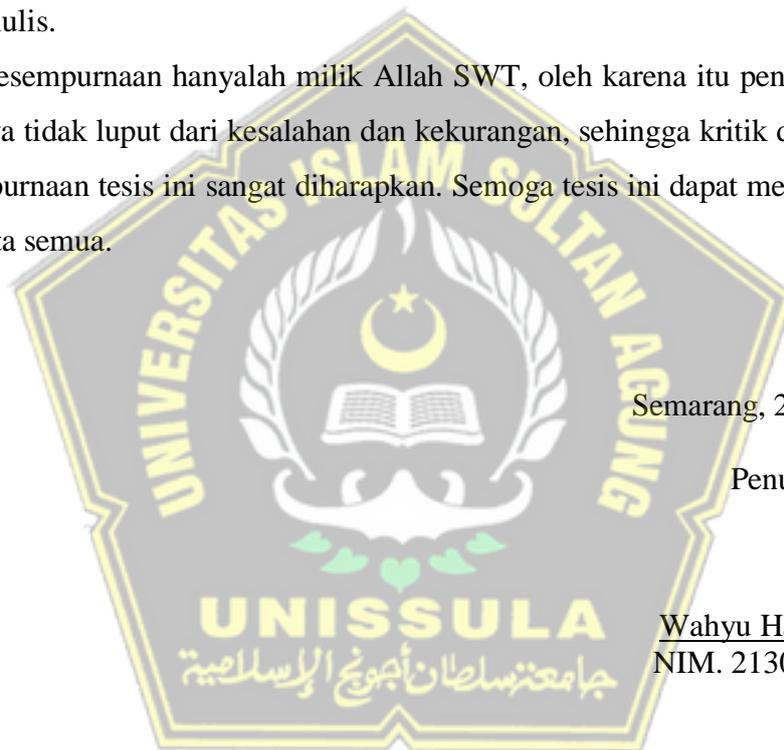
Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan tesis ini tidak lepas dari perhatian, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak yang sungguh berarti dan berharga bagi penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada siapapun yang telah banyak membantu penulisan tesis ini, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing yang selalu memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh ketelitian dan kesabaran.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Akademik di Program Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, semoga Allah

SWT memberikan pahala yang setimpal atas semua ilmu yang telah diberikan kepada kami semua selama menempuh pendidikan.

5. Evi Prestiavianti Istri Tercinta, dukungan, doa dan semangat yang engkau berikan selama ini selalu menjadi spirit terbaik bagi penulis, sehingga penulis selalu memiliki kekuatan dan keyakinan dalam menyelesaikan pendidikan.
6. Anak-anak penulis yang tercinta, sesungguhnya kalian adalah lentera dalam hidup penulis. Tanpa kalian, penulis merasa kehidupan ini sangat gelap. Terima kasih kalian sudah menjadi anak-anak yang sangat membanggakan penulis.

Kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT, oleh karena itu penulisan tesis ini tentunya tidak luput dari kesalahan dan kekurangan, sehingga kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini sangat diharapkan. Semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.



Semarang, 27 Juli 2022

Penulis,

Wahyu Hanggono  
NIM. 21302000084

## ABSTRAK

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat ini tetap mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu, kajian terhadap praktik jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat seperti ini sangat penting untuk dilakukan karena berpotensi melanggar peraturan perundang-undangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji mengenai analisa yuridis terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya dalam konsepsi kepastian hukum. Dan untuk mengkaji mengenai pertanggungjawaban hukum bagi para pihak terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah Penelitian Kepustakaan dan Penelitian Lapangan. Sumber data yang digunakan berupa data primer yang diperoleh dengan hasil wawancara.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa jual beli tanah kavling belum bersertifikat di Kota Palangkaraya ternyata masih banyak menimbulkan permasalahan hukum terutama mengenai sengketa kepemilikan atas tanah, karena bukti kepemilikan tanah kavling berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT) dan dibuatnya bukti jual beli berupa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) masih belum memiliki kekuatan secara hukum. Hal ini membuktikan bahwa teori Gustav Radbruch masih belum berjalan dengan baik. Pertanggungjawaban hukum yang dilakukan oleh penjual tanah kavling pada prinsipnya sudah sesuai dengan teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum ketika melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Tanah Kavling, Tanah Belum Bersertifikat.

## **ABSTRACT**

*The implementation of the agreement for the sale and purchase of uncertified plots of land still refers to the provisions of Article 1320 of the Civil Code regarding the terms of the validity of the agreement. Therefore, a study of the practice of buying and selling uncertified plots of land like this is very important to do because it has the potential to violate laws and regulations. The purpose of this study is to examine the juridical analysis of the sale and purchase of uncertified plots of land in Palangkaraya City in the conception of legal certainty. And to examine the legal liability for the parties to the sale and purchase of uncertified plots of land in Palangkaraya City.*

*This research uses an empirical juridical approach. The research specifications used are Literature Research and Field Research. The data source used is primary data obtained with the results of interviews.*

*The results obtained from this study are that the sale and purchase of uncertified plots of land in Palangkaraya City still causes many legal problems, especially regarding land ownership disputes, because the evidence of ownership of plots of land in the form of a Land Statement Letter (SPT) and the making of evidence of sale and purchase in the form of a Statement of Land Handover (SPPT) still do not have legal force. This proves that Gustav Radbruch's theory is still not going well. The legal liability carried out by the seller of the plot land is in principle in accordance with the theory of legal responsibility put forward by Hans Kelsen which states that a person is legally responsible for a certain act or that he bears legal responsibility when committing an act contrary to the law.*

*Keywords: Buying and Selling Land, Plot Land, Land Has Not Been Certified.*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iii
PERNYATAAN PUBLIKASI .....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Konseptual .....	8
1. Pengertian Analisa Yuridis .....	9
2. Pengertian Jual Beli .....	10
3. Pengertian Tanah Kavling .....	11
4. Pengertian Sertifikat Tanah .....	12
5. Konsepsi Kepastian Hukum .....	13
F. Kerangka Teori .....	14
1. Teori Kepastian Hukum .....	14
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum .....	16
G. Metode Penelitian .....	18

1. Metode Pendekatan .....	18
2. Spesifikasi Penelitian .....	19
3. Jenis dan Sumber Data .....	19
4. Metode Pengumpulan Data .....	21
5. Metode Analisis Data .....	22
H. Sistematika Penulisan .....	23
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS .....</b>	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	24
1. Pengertian Jual Beli .....	24
2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli .....	31
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli .....	34
4. Hak Penjual dan Pembeli .....	38
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah .....	39
1. Pengertian Jual Beli Tanah .....	39
2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah .....	40
3. Prosedur Jual Beli Tanah .....	43
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	44
C. Tinjauan Umum Tentang Tanah, Tanah Kavling, dan Pendaftaran Tanah .....	46
1. Pengertian Tanah .....	46
2. Pengertian Tanah Kavling .....	47
3. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	48
D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah .....	51
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	51
2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah .....	54
E. Tinjauan Umum Jual Beli Menurut Hukum Islam .....	58
1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam .....	58
2. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Hukum Islam .....	59
3. Rukun Jual Beli Menurut Hukum Islam .....	62
4. Syarat Jual Beli Menurut Hukum Islam .....	63

BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	67
A.	Analisa Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat di Kota Palangkaraya Dalam Konsepsi Kepastian Hukum .....	67
1.	Jual Beli Tanah Kavling Belum Bersertifikat Antara Frans Ever Kilat Dengan Khanis Yovani .....	71
2.	Jual Beli Tanah Kavling Belum Bersertifikat Oleh PT Graha Cipta Nugraha Kencana .....	74
3.	Analisa Yuridis Jual Beli Tanah Kavling Belum Bersertifikat Dalam Konsepsi Kepastian Hukum .....	76
B.	Pertanggungjawaban Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat di Kota Palangkaraya .....	89
1.	Pertanggungjawaban Hukum Dalam Jual Beli Tanah Kavling Antara Frans Ever Kilat Dengan Khanis Yovani .....	93
2.	Pertanggungjawaban Hukum Dalam Jual Beli Tanah Kavling Antara PT Graha Cipta Nugraha Kencana Dengan Para Pembeli .....	101
3.	Contoh Akta Jual Beli Tanah .....	114
BAB IV	PENUTUP .....	121
A.	Kesimpulan .....	121
B.	Penutup .....	124
DAFTAR PUSTAKA		

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan kebutuhan utama dalam setiap kehidupan manusia sebagai tempat untuk mendirikan rumah atau sebagai tempat berusaha, sehingga setiap manusia akan selalu berupaya untuk dapat menguasai dan memiliki tanah, baik melalui cara jual beli, hibah, wasiat, atau waris.

Pemerintah sebagai pihak yang berkuasa tentunya ingin agar semua hal tertata dengan tertib, salah satunya termasuk dalam bidang pertanahan. Dengan tujuan untuk menciptakan hukum tanah nasional yang sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia, maka dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah untuk dijadikan dasar bagi penyusunan hukum tanah nasional, mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Konsep tersebut sesuai dengan hak menguasai dari negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pemerintah mengharapkan kesejahteraan bagi masyarakat dalam aktivitas mereka sehari-hari khususnya dalam bidang pertanahan dan meminimalisasi terjadinya perselisihan atau sengketa antara masyarakat yang satu dengan

masyarakat yang lain sehingga masyarakat dapat melakukan penguasaan tanah dengan tertib dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Tanah merupakan salah satu jenis benda terdaftar, yang mana dapat dibuktikan dengan tanda pendaftaran ataupun sertifikat atas nama pemiliknya.<sup>1</sup> Oleh karena itu, betapa penting memiliki sertifikat hak atas tanah. Karena sejatinya membeli tanah adalah membeli hak atas tanah tersebut. Ketika seseorang tidak memiliki bukti otentik kepemilikan tanah, maka ia hanya disebut sebagai penguasa tanah, bukan pemilik tanah. Menguasai tanah belum tentu memiliki tanah. Pada dasarnya, jual beli tanah baru dikatakan perbuatan hukum yang sempurna jika penjual tanah adalah pemilik tanah yang bersangkutan.<sup>2</sup> Peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA menerangkan bahwa :

“.... 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”.

Ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA tersebut diatas, tidak secara tegas mengatur mengenai tanah kavling sehingga masih belum memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang melakukan jual beli. Hal ini dikhawatirkan akan menimbulkan ketidakpastian serta berpotensi menimbulkan pelanggaran hukum.

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) diartikan sebagai “Jual beli adalah suatu

---

<sup>1</sup> Djaja S. Meliala, 2015. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, hal. 5.

<sup>2</sup> Samun Ismaya, 2011. *Pengantar Hukum Agraria*, Graha ilmu, Yogyakarta, hal. 79.

persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Apabila dilihat dari ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, jual beli tanah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang obyek tanah tersebut beserta harganya, meskipun tanah itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Jual beli merupakan suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya. Dalam jual beli senantiasa terdapat 2 (dua) sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi Perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh Penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun KUHPerdara melihat jual beli hanya dari sisi perikatan semata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan kekayaan dari masing-masing pihak secara timbal balik satu terhadap lainnya, dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam buku ketiga tentang Perikatan.

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi

disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>3</sup>

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan bentuk pembuatan akta tanah yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimana tanah tersebut terletak. Namun dalam prakteknya di kehidupan masyarakat kita saat ini masih banyak ditemui proses jual beli tanah yang belum bersertifikat dan tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada.

Bisnis jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya banyak dilakukan oleh para pemodal dengan cara melakukan penataan bidang tanah untuk dijadikan kavling dengan berbagai ukuran. Tanah kavling pada dasarnya adalah bidang tanah yang ukurannya cukup luas kemudian dibagikan menjadi beberapa bidang tanah yang ukuran lebih kecil.

Praktik jual beli tanah belum bersertifikat dalam bentuk tanah kavling di Kota Palangkaraya ini sudah dilakukan sejak lama, puncaknya yaitu pada tahun 2017 – 2020 ketika Kota Palangkaraya dikabarkan akan menjadi Ibukota Negara Republik Indonesia.

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 76.

Surat tanah yang dijadikan alas hak dalam pelaksanaan jual beli tanah kavling ini yaitu berupa Surat Keterangan Tanah (selanjutnya disebut SKT) atau Surat Pernyataan Tanah (selanjutnya disebut SPT) yang dibuat sendiri oleh pemilik tanah kavling, diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga dan/atau Lurah tempat dimana tanah kavling itu berada. Perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli yaitu perjanjian jual beli di bawah tangan, dimana si Penjual berkewajiban untuk membuat Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (selanjutnya disebut SPPT) kepada si pembeli dengan syarat dan ketentuan sesuai kesepakatan para pihak. SPPT yang dibuat oleh si Penjual ini wajib ditandatangani oleh penjual selaku yang menyerahkan tanah, dan oleh pembeli selaku yang menerima tanah, selanjutnya diketahui dan/atau dibenarkan oleh Ketua Rukun Tetangga dan Lurah tempat dimana tanah kavling tersebut berada.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta dibawah tangan sebagaimana yang terjadi di Kota Palangkaraya tersebut diatas, secara yuridis jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang atau *in casu* PPAT sebagaimana diatur pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“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 yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Menurut A.A. Andi Prajitno,<sup>4</sup> PPAT adalah pejabat yang ditunjuk dengan surat keputusan pemerintah dalam hal ini oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mewakili sebagian tugas negara, yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penertiban pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran asset negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat di bidang hukum keperdataan dengan obyek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA. Oleh karena itu, PPAT mempunyai peran penting dalam membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Kantor BPN Republik Indonesia.<sup>5</sup>

Prinsipnya jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan 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. Namun, berdasarkan Pasal 145 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menyebutkan orang perseorangan dilarang membangun lingkungan siap bangun. Kemudian Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menegaskan bahwa badan hukum yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah.

---

<sup>4</sup> AA Andi Prajitno, 2013. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, Selaras, Malang, hal. 13.

<sup>5</sup> Dwina Natania, Lastuti Abubakar & Nanda A Lubis, Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Volume 3, Nomor 2, Juni 2020, hal. 277.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat ini tetap mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu, kajian terhadap praktik jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat seperti ini sangat penting untuk dilakukan karena berpotensi melanggar peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat ini yang akan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA PALANGKARAYA DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”**.

#### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana analisa yuridis terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum bagi para pihak terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya dalam konsepsi kepastian hukum.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pertanggungjawaban hukum bagi para pihak terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang diharapkan tercapai dari hasil penelitian ini adalah :

##### 1. Manfaat Teoritis

- 1) Dapat menerapkan teori-teori yang telah di dapat selama perkuliahan dan mengkorelasikan dengan kejadian-kejadian dilapangan selama penelitian berlangsung.
- 2) Melalui penelitian ini, secara teori diharapkan dapat menemukan solusi terhadap persoalan jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat.

##### 2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pemahaman kepada notaris/PPAT agar dalam menjalankan profesinya, terutama dalam pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta selalu menerapkan asas kehati-hatian dalam pembuatan akta-akta notariil.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual dalam sebuah penelitian sangatlah penting, hal ini bertujuan untuk mencegah kesimpangsiuran pengertian serta pemahaman dari pembaca dan juga agar tidak terjadinya kesalahpahaman terhadap masalah yang diteliti, maka peneliti akan memberikan gambaran yang jelas tentang maksud dari judul penelitian.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahwa untuk menggali makna lebih jauh dari aturan hukum tidak cukup penelitian dilakukan dalam ruang lingkup dogmatic hukum, tetapi lebih mendalam lagi memasuki teori hukum. Apabila penelitian dalam ruang lingkup dogmatic hukum, isu hukum mengenai ketentuan hukum yang di dalamnya mengandung pengertian hukum berkaitan dengan fakta hukum yang dihadapi, untuk penelitian pada tataran teori hukum isu hukum harus mengandung konsep hukum.<sup>6</sup>

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dalam penelitian ini terdapat beberapa konsep, diantaranya adalah pengertian analisa yuridis, pengertian jual beli, pengertian tanah kavling, pengertian sertifikat tanah, dan konsepsi kepastian hukum. Berikut diuraikan lebih jelas lagi terkait konsep yang digunakan, yaitu :

### **1. Pengertian Analisa Yuridis**

Analisa berasal dari kata Yunani Kuno "*analisis*" yang berarti melepaskan. Analisis terbentuk dari dua suku kata yaitu "*ana*" yang berarti kembali dan "*luein*" yang berarti melepas. Sehingga pengertian analisa yaitu suatu usaha dalam mengamati secara detail pada suatu hal atau benda dengan cara menguraikan komponen-komponen pembentuknya atau menyusun komponen tersebut untuk dikaji lebih lanjut.

Menurut Gorys Keraf, analisa adalah sebuah proses untuk memecahkan sesuatu ke dalam bagian-bagian yang saling berkaitan satu sama lainnya. Sedangkan menurut Komarrudin mengatakan bahwa analisis merupakan suatu kegiatan berfikir untuk menguraikan suatu keseluruhan

---

<sup>6</sup> Peter Mahmudi Marzuki, 2015. *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal.112.

menjadi komponen sehingga dapat mengenal tanda-tanda dari setiap komponen, hubungan satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam suatu keseluruhan yang terpadu.<sup>7</sup>

Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan analisa yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai analisa yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.

## 2. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim dilakukan oleh masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli yaitu lahirnya hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdara.

---

<sup>7</sup> Adzikra Ibrahim, “*Pengertian Analisa Menurut Para Ahli*”, diakses di <https://pengertiandefinisi.com/pengertian-analisa-menurut-ahli/>, tanggal 24 November 2021, Pukul 10.37 WIB.

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan definisi tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdara). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli.

### **3. Pengertian Tanah Kavling**

Perkataan kavling berasal dari bahasa Belanda yang berarti “Petak”, jadi tanah kavling berarti tanah petak.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa kavling tanah adalah :

“Sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan”.

Pengertian tanah kavling sebagai salah satu unsur dari jual beli tanah (kavling) didalam praktek dimaksudkan adalah sebagai sebidang

---

<sup>8</sup> Efendi Perangin, 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, hal. 29.

tanah dalam bentuk yang telah ditentukan bentuk dan luasnya oleh pihak pertama sebagai koordinator kavling (*developer*), sehingga tanah tersebut diperuntukan siap bangun bagi pihak kedua (pembeli) dalam suatu kawasan dan areal lingkungan tertentu.

#### 4. Pengertian Sertifikat Tanah

Sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah diberikan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat 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. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>9</sup>

Ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri, maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86.

fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

## 5. Konsepsi Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>10</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau

---

<sup>10</sup> Dominikus Rato, 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>11</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>12</sup>

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Pelaksanaan hukum adalah salah satu cara untuk penyelesaian permasalahan yang timbul di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, yang berkaitan dengan masalah hukum antar individu, hukum antar masyarakat ataupun individu dengan masyarakat dan negara. Hukum merupakan alat atau sarana untuk mencapai tujuan non-yuridis dan berkembang karena rangsangan yang dari luar hukum. Tujuan pokok dari hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan

---

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.158.

<sup>12</sup> CST. Kansil, Christine, S.T. Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hal. 385.

ketertiban dan keseimbangan untuk melindungi kepentingan masyarakat maupun individu.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.<sup>13</sup>

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sebab dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :<sup>14</sup>

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

---

<sup>13</sup> Fence M.Wantu, 2011. *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 58.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 59.

- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

## **2. Teori Pertanggungjawaban Hukum**

Teori tanggung jawab hukum menurut Hans Kelsen, yaitu suatu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum, berarti bahwa ia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan hukum yang bertentangan. Biasanya yakni dalam hal sanksi ditujukan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri.<sup>15</sup>

Lebih lanjut menurut Hans Kelsen, tiap-tiap manusia memiliki kebebasan, tetapi dalam hidup bersama ia memikul tanggung jawab

---

<sup>15</sup> Hans Kelsen, 2007. *General Theory Of Law and State*, Diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum, Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.

menciptakan hidup bersama yang tertib, oleh karena itu dibutuhkan pedoman-pedoman yang obyektif yang harus dipatuhi secara bersama pula. Pedoman inilah yang disebut hukum. Jika hukum telah menentukan pola perilaku tertentu, maka tiap orang seharusnya berperilaku sesuai pola yang ditentukan itu.<sup>16</sup>

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian yaitu :<sup>17</sup>

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

---

<sup>16</sup> Hans Kelsen, Diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, 2006. *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, hal. 140.

<sup>17</sup> *Ibid.*

Fungsi teori pertanggungjawaban hukum pada penelitian tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati. Oleh karena itu, penelitian diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku yaitu tentang jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat.

## **G. Metode Penelitian**

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>18</sup> Berikut metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.<sup>19</sup> Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.

---

<sup>18</sup> Zainuddin Ali, 2016. *Metode Penelitian Hukum*, Cet. ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 18.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta, , hal. 51.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan analisa yuridis terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data merupakan salah satu komponen yang paling vital dalam penelitian. Sebab kesalahan dalam menggunakan dan memahami serta memilih sumber data, maka data yang diperoleh juga keliru dari yang diharapkan. Oleh karenanya, penulis harus mampu memahami sumber data mana yang harus digunakan dalam penelitiannya itu. Sumber data dibagi menjadi dua macam yaitu:

### a. Data Primer

Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama yakni para pihak yang menjadi obyek dari penelitian ini. Data primer dalam penelitian ini adalah data yang dihasilkan melalui wawancara secara langsung dengan informan,<sup>20</sup> data primer dalam penelitian ini didapatkan melalui wawancara mendalam, serta menggunakan wawancara tidak terstruktur, agar dalam memperoleh data atau informasi tidak terpaku pada teks wawancara. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan beberapa informan yang dianggap kompeten dengan permasalahan.

---

<sup>20</sup> Burhan Bungin, 2001. *Metodologi Penelitian Sosial; Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif*, Airlangga Press, Surabaya, hal.129.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang berupa bahan tertulis seperti buku teks, peraturan perundang-undangan dan data dari instansi atau lembaga tempat penelitian yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian.<sup>21</sup>

Penelitian ini menggunakan buku-buku dan undang-undang yang berkaitan dengan masalah teoritis sebagai landasan hukum, khususnya yang berkaitan dengan analisa yuridis terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat dan juga dokumentasi lain yang ditemukan di lapangan. Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/

---

<sup>21</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 53.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mencari data-data yang diperlukan dari obyek penelitian yang sebenarnya. Langkah-langkah dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah untuk tujuan tertentu, mencoba mendapat keterangan atau pendapat secara lisan dengan seorang responden secara langsung. Wawancara yang digunakan adalah semi struktural, yaitu peneliti menanyakan pertanyaan yang telah disusun secara rinci atau sudah terstruktur, kemudian satu-persatu diperdalam dalam mengorek keterangan lebih lanjut dengan tujuan mendapatkan jawaban yang diperoleh bisa meliputi semua variabel, dengan keterangan yang lengkap dan mendalam.<sup>22</sup> Yang menjadi

---

<sup>22</sup> Suharsimi Arikunto, 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT Rineka Cipta, Yogyakarta, hal. 231-232.

responden penggalan data dalam tesis ini adalah pemilik tanah kavling dan masyarakat di Kota Palangkaraya yang telah membeli tanah kavling tersebut.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu upaya untuk mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah, dokumen-dokumen, prasasti, agenda dan sebagainya.<sup>23</sup> Dengan metode dokumentasi ini, yang diamati bukan benda hidup, tetapi benda mati sebagai pelengkap. Sebagai dokumentasi dalam tesis ini berupa catatan, foto-foto, dan rekaman wawancara.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data dan/atau bahan hukum diartikan sebagai proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditentukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>24</sup>

Data yang diperoleh dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif. Analisis data penelitian kualitatif dimaknai sebagai upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara, dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan. Untuk mendapat pemahaman itu, analisis perlu dilanjutkan dengan berupaya mencari makna.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal. 236

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 19.

## **H. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab, dimana antara bab yang lain saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Adapun sistematika penulisan, yaitu :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, dan Jadwal Penelitian.

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Dalam bab ini berisi uraian mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang Penulis gunakan yaitu tentang Jual Beli, Syarat Sahnya Jual Beli, Hak Milik Atas Bidang Tanah, dan Jual Beli Atas Tanah.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini membahas tentang perumusan masalah terkait analisa yuridis terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya dalam konsepsi kepastian hukum, dan pertanggungjawaban hukum bagi para pihak terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya.

### **BAB IV PENUTUP**

Bab ini meguraikan tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran tentang hal-hal yang menurut Penulis perlu dilakukan perbaikan.

## BAB II

### KAJIAN TEORITIS

#### A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim dilakukan oleh masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli yaitu lahirnya hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerduta. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerduta adalah :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerduta tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerduta. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya

belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdara). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli.

Menurut Pasal 1517 KUHPerdara, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.<sup>25</sup>

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1459 KUHPerdara menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara. Dari sifat obligator tersebut dalam perjanjian jual beli, dapat dijabarkan menjadi beberapa hal yang pada intinya juga termasuk dalam sifat obligator tersebut. Hal ini

---

<sup>25</sup> Achmad Ichsan, 1986. *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita, Jakarta, hal. 21.

dapat dilihat dari obyeknya (apa saja yang menjadi obyeknya), harga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli, dan yang terakhir adalah hak dan kewajiban para pihak.

Berpijak dari asas konsensualitas dalam perjanjian jual beli sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli. Asas konsensualitas itu sendiri menurut pasal 1458 KUHPerdara mengatur sebagai berikut :

“Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Kata konsensualitas tersebut berasal dari bahasa latin, *consensus* yang artinya kesepakatan. Kata kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa para pihak yang bersangkutan telah mencapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai suatu kesamaan, kemudian dari persesuaian kehendak tersebut tercapai kata sepakat. Sebagai contoh pihak penjual sebagai pihak pertama ingin melepaskan hak milik atas suatu barang setelah mendapatkan sejumlah uang sebagai imbalannya. Begitu pula di pihak kedua sebagai pihak pembeli yang menghendaki hak milik atas barang tersebut harus bersedia memberikan sejumlah uang kepada penjual sebagai pemilik sebelumnya.

Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1359 KUHPerdara, bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah ke tangan

pembeli selama belum diadakan penyerahan menurut ketentuan Pasal 612 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa penyerahan atas benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata. Pasal 613 KUHPerdata menerangkan bahwa penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan.

Sifat obligatoir dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdata maksudnya bahwa perjanjian jual beli akan timbul hak dan kewajiban bertimbal balik pada para pihak. Yaitu saat meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual, selanjutnya memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran atas harga yang telah menjadi kesepakatan. Sementara pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga sebagai imbalan haknya untuk mendapatkan penyerahan hak milik atas barang yang dibeli, dengan kata lain hak milik akan berpindah dari pihak penjual kepada pembeli setelah diadakan penyerahan.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> R. Setiawan, 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hal. 5.

Umumnya dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum yang terdiri dari, yaitu :<sup>27</sup>

1. *Natuurlijke Persoon* atau manusia tertentu

Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

2. *Rechts Persoon* atau badan hukum

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan hukum dilahirkan oleh suatu pernyataan untuk suatu tujuan tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

3. *Persoon* yang dapat diganti

Mengenai *persoon* kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula telah ditetapkan dalam perjanjian,

---

<sup>27</sup> M. Yahya, 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 16.

sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian “*aan order*” atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian “*aan tonder*” atau perjanjian atas nama.

Menurut ketentuan KUHPperdata, pihak-pihak dalam perjanjian diatur secara sporadis di dalam Pasal 1340, Pasal 1315, Pasal 1317, Pasal 1318 KUHPperdata, antara lain:

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
3. Pihak ketiga.

Apabila kemudian subjek-subjek tersebut (usaha dagang dan pembeli) mengandung larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 1468, 1469, dan 1470 KUHPperdata, maka mereka tidak dapat melaksanakan perjanjian jual beli. Usaha dagang yang berperan sebagai penjual dalam melayani pembeli dapat bertindak langsung tanpa keterikatan dengan perusahaan sebagai pihak yang memproduksi barang. Namun ada pula penjual yang berkedudukan sebagai penyalur resmi yang bertindak dan bergerak atas nama perusahaan atau agen resmi, seperti dalam perjanjian jual beli tersebut disini. Agen itu sendiri diartikan sebagai pihak yang menjalankan tugas sebagai penyalur untuk melayani konsumen dalam memenuhi kebutuhannya.

Melihat dalam menjalankan tugasnya, keberadaan penjual tersebut memiliki persamaan dalam melayani pembeli untuk mendapatkan apa

yang diinginkan, tetapi yang menyangkut masalah klaim dari pembeli terhadap barang yang mengalami kesalahan produksi pabrik tentu tidak sama. Jika subjek perjanjian jual beli adalah yang bertindak, yang aktif, maka obyek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh subyek, berupa suatu hal yang penting dalam tujuan untuk membentuk suatu perjanjian, yaitu berupa barang. Maka obyek perjanjian jual beli adalah hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitur), dan hal terhadap mana pihak-berhak (kreditur) mempunyai hak.

Pasal 1332 KUHPerdata menyebutkan bahwa hanya benda yang berada dalam perdagangan saja yang dapat menjadi obyek suatu perjanjian jual beli. Dengan demikian obyek dari perjanjian jual beli tidak hanya benda yang berupa hak milik saja, tetapi benda yang menjadi kekuasaannya dan dapat diperdagangkan, asalkan pada waktu penyerahan dapat ditentukan jenis dan jumlahnya.

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu, dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli, penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:<sup>28</sup>

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.

---

<sup>28</sup> Gunawan Widjaja dkk, 2004. *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 127.

2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.
3. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya. Mengenai penyerahan atau levering dalam KUHPerdara, menganut ‘sistem kausal’ yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnyanya *levering* itu pada dua syarat, yaitu penyerahan atau levering telah dilaksanakan oleh yang berhak berbuat bebas (*beschikking sbevoegd*) terhadap orang yang di-*levering*, dan sahnyanya titel dalam perjanjian jual beli yang menjadi dasar *levering*.

## 2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnyanya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu:

- a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnyanya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari

suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUHPerdota. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 443 KUHPerdota:

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam Pasal 1330 KUHPerdota disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa.
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:<sup>29</sup>

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan.
- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tidak menjelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut

---

<sup>29</sup> Ahmadi Miru, 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 69.

tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.<sup>30</sup>

### 3. Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:<sup>31</sup>

#### a) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan Berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, Asas Kebebasan Berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1982. *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal. 20.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 9.

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dengan adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat undang-undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang sudah di sebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hal. 47.

<sup>33</sup> J. Satrio, 1993. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, hal. 36.

b) Asas Konsensualisme (Persesuaian Kehendak)

Asas *Konsensualisme* dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>34</sup> Asas *Konsensualisme* mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c) Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d) Asas Itikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta). Itikad baik ada dua yaitu:<sup>35</sup>

A. Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.

Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun

---

<sup>34</sup> Salim H.S., 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 10.

<sup>35</sup> Handri Rahardjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hal. 45.

rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.

B. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

e) Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdota.

Pasal 1315 KUHPerdota berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan bunyi Pasal 1340 KUHPerdota yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerdota yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.

#### 4. Hak Penjual dan Pembeli

Rumusan Pasal 1517 KUHPerdata menyebutkan, jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata. Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa dia tidak diwajibkan untuk membayar jika ia tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya sesuai ketentuan dalam Pasal 1516 KUH Perdata yang menyatakan :

Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggukkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan.

Ketentuan pada Pasal 1491 jo Pasal 1492 KUHPerdata lebih ditegaskan dan menyatakan:

Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

## B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

### 1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>36</sup>

Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata menjelaskan bahwa jual beli benda tidak bergerak dianggap telah terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan Akta Notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Pasal 5 UUPA maka pengertian jual beli tanah hak milik tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Soedharyo Soimin, 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 86.

<sup>37</sup> Adrian Sutedi, 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 149.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>38</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, menurut penulis jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti terang, tunai dan rill. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya di bayarkan secara tunai, dan rill artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud.

## **2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah**

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal. 72.

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

A. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a) Calon penjual harus jelas, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap bahwa tidak pernah terjadi jual beli.

B. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan

tanah 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.

C. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik.
- b) Hak Guna Usaha.
- c) Hak Guna Bangunan.
- d) Hak Pakai.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

A. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

B. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

C. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

### 3. Prosedur Jual Beli Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah.<sup>39</sup> Jika di daerah bersangkutan belum ada PPAT, maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat.

Saat datang untuk pertama kalinya ke Kantor PPAT, Akta Jual Beli (AJB) belum bisa langsung dibuat, karena PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh), serta calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adapun proses pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT yaitu sebagai berikut :<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Goenawan Kian, 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Pustaka Grhatama, Yogyakarta, hal. 77.

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal. 79.

- a. Pembuat AJB harus dihadiri oleh dua belah pihak yang akan melakukan transaksi, penjual atau pembeli atau kuasa hukum masing-masing yang diberi surat kuasa tertulis.
- b. Pembuat akta juga harus dihadiri minimal 2 orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual.
- c. PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta.
- d. Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f. Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli.

#### **4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

##### **A. Beralih**

Beralih artinya berpindah Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum

berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.<sup>41</sup>

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud dari pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

#### B. Dialihkan/Pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atau tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.<sup>42</sup>

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus

---

<sup>41</sup> Urip Santoso, 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Cetakan Ke-2, Jakarta, hal. 93.

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 94.

didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik yang baru.

## C. Tinjauan Umum Tentang Tanah, Tanah Kavling, dan Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah menurut Pasal 4 UUPA adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>43</sup> Sedangkan Budi Harsono<sup>44</sup> memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho<sup>45</sup> mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan

---

<sup>43</sup> BPN RI, 2007. *Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Daerah*, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6.

<sup>44</sup> Boedi Harsono, 1999. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 18

<sup>45</sup> John Salindeho, 1993. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 23.

sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

## **2. Pengertian Tanah Kavling**

Perkataan kavling berasal dari bahasa Belanda yang berarti “Petak”, jadi tanah kavling berarti tanah petak.<sup>46</sup>

Menurut Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa kavling tanah adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arti kavling atau kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu yang akan dijadikan bangunan atau tempat tinggal. Umumnya, tanah

---

<sup>46</sup> Efendi Perangin, 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, hal. 29.

kavling ditemukan dalam suatu perumahan dengan berbagai ukuran yang bisa ditata atau dibagi-bagi sesuai letaknya. Dengan penataan tersebut, tanah bisa dibagi sesuai dengan luas bangunan yang dimiliki.<sup>47</sup>

Tanah kavling sendiri memiliki ukuran dan luas tanah yang berbeda. Misalnya di Kota Palangkaraya, pada tanah seluas 1 hektar bisa dibagi menjadi 15 hingga 35 kavling dengan berbagai ukuran. Ukuran ini seperti 60 meter persegi, 100 meter persegi, 200 meter persegi, dan sebagainya.

### 3. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut AP Parlindungan pendaftaran berasal dari kata *Cadaster* (bahasa Belanda kadaster) yaitu istilah untuk rekaman, menunjukkan tentang luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain alas hak terhadap suatu bidang tanah.<sup>48</sup> Selain itu, pendaftaran berasal dari bahasa latin "*Capilastrum*" yang berarti suatu register atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>49</sup> Tanah yang dimaksud disini adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan UUPA Pasal 4 ayat (1), dimana hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yaitu

---

<sup>47</sup> Pinhome, *Apa Itu Kavling?*, Diakses dari laman <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/kavling/>, pada tanggal 11 Desember 2021, Pukul 16.27 WIB.

<sup>48</sup> AP. Parlindungan, 2002. *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 11.

<sup>49</sup> Urip Santoso, 2013. *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hal. 9-10.

dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum.

Pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur lebih lanjut oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997, yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang

mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.<sup>50</sup>

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechikadaster* yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak tersebut, pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>51</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*) sebagaimana dimaksud Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

---

<sup>50</sup> Adrian Sutedi, 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 59.

<sup>51</sup> J.B. Daliyo, dkk., 2001. *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, hal. 80.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah**

Sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah diberikan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat 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. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>52</sup> Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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

---

<sup>52</sup> Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86.

dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri, maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Pengertian sertifikat selain yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana, salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>53</sup>

Berdasarkan pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah tertentu yang sudah dibukukan dan

---

<sup>53</sup> Irawan Soerodjo, 2002. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya, hal. 86.

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berdasarkan kesesuaian data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya dengan kondisi surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sertifikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, dimana selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya terkait data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya maka harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sertifikat sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat

perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Tujuan diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.<sup>54</sup>

## **2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah**

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Secara hakiki, hak milik atas tanah sebagai pertalian antara

---

<sup>54</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 43.

pemilik (orang/badan hukum) dengan tanah merupakan salah satu hak dasar manusia, yang wajib diketahui, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapa pun juga. Siapapun yang akan menggunakannya harus memperoleh persetujuan dari pemilknya, karena tanah mempunyai nilkai ekonomi, merupakan sumber uatama pencarian nafka dan untuk menjamin kelangsungan hidup. Orang yang mempunyai hak secara hukum atas tanah berhak menerima kompensasi dan timbal balik dari orang lain yang akan menggunakan tanah atau mau hidup dari hasil tanah itu.

Menurut perkembangannya, pengakuan hak milik telah ditegaskan dalam Pasal 24 H ayat (4) UUD 1945, dimana setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil ahli secara sewenang-wenang oleh siapapun. Pengakuan pemilikan tanah hak milik atas tanah juga berhubungan dengan Hukum Admistrasi Negara karena terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan pemerintah untuk mengatur dan menentukan pemilikan tanah dengan demikian keputusan penerbitan sertifikat tanah oleh pejabat TUN yang bersifat *beschikking* dan *declatoir*.

Pengakuan hak milik atas tanah merupakan keharusan dan komitmen pemerintah untuk membenarkan bahwa hak milik atas tanah itu dimiliki seseorang atau badan hukum, melalui pemerbitan sertifikat yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat diterbitkan oleh pejabat Badan Pertahanan Nasional/Kantor pertahanan sebagai pejabat Tata Usaha Negara.

Eksistensi pengakuan hak milik atas tanah dikuasai oleh UUPA yang diwujudkan secara konkrit dalam bentuk sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat, yang ditindak lanjuti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32 ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan secara resmi bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang fisik dan data yuridistersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarra di pengadilan berdasarkan proses hukum acara perdata sesuai ketentuan Pasal 164 HIR/284 Rbg.

Kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak milik atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak

diterbitkannya sertifikat itu tidak dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada system publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftarkan sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jelas bahwa sistem negatif yang dianut oleh UUPA didalam pendaftaran tanah mempunyai aspek positif, oleh karena bergerak dari adanya suatu publikasi yang memancing orang yang lebih berhak menyanggahnya, sehingga obyektivitas hak tersebut akan mengarah kepada kesempurnaan. Dengan demikian secara tidak langsung hal ini merupakan suatu cara untuk meningkatkan stelsel negatif menjadi positif melalui pengajuan ke sidang pengadilan negeri, sehingga memancing orang untuk membantahnya jika ada. Jadi dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi yang dianut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

## E. Tinjauan Umum Jual Beli Menurut Hukum Islam

### 1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam

Jual beli (الْبَيْع) secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَاعَ** diucapkan **يَبِيعُ** - **بَاعَ** bermakna memiliki dan membeli.<sup>55</sup> Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.<sup>56</sup>

Pengertian jual beli secara *syara'* adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian, yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.

Makna jual beli menurut istilah ada beberapa definisi, salah satunya adalah definisi yang disebutkan oleh Syaikh Al-Qalyubi dalam *Hasyiyah*-nya bahwa jual beli yaitu akad saling mengganti dengan harta yang berakibat kepada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk bertaqarrub kepada Allah.<sup>57</sup>

Jual beli menurut Sayyid Sabiq adalah pertukaran harta dengan harta dengan dilandasi saling rela, atau pemindahan kepemilikan dengan penukaran dalam bentuk yang diinginkan.<sup>58</sup>

Jual beli menurut Ulama Malikiyah ada dua macam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti

---

<sup>55</sup> Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008. *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

<sup>56</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010. *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

<sup>57</sup> *Ibid.*, hal. 24.

<sup>58</sup> Sayyid Sabiq, 2009. *Fiqh Sunnah 5*, terj. Abdurrahim dan Masrukin, Cakrawala Publishing, Jakarta, hal. 159.

umum adalah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua beleh pihak. Tukar menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang dipertukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai obyek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang itu ada di hadapan pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.

Berdasarkan beberapa definisi tersebut di atas dapat dipahami bahwa inti dari jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah secara jujur dan ikhlas, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan *syara'* dan disepakati.<sup>59</sup>

## 2. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Hukum Islam

Jual beli dibolehkan dengan adanya dalil dari Al-Qur'an, Sunnah dan ijma' ulama.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Hendi Suhendi, 2010. *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 69.

<sup>60</sup> Abdurrahman As-sa'di, dkk., *Op.Cit.*

a. Landasan Al-Qur'an

Dalil dari Al-Qur'an yang menjadi landasan kebolehan jual beli adalah firman SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 275, yaitu :<sup>61</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (Q.S. Al-Baqarah: 275).

Ayat Al-Qur'an yang lain tentang jual beli, Allah berfirman :<sup>62</sup>

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ؕ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. An-Nisa: 29).

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah telah mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara yang batil. Batil menurut ijma ulama yaitu tanpa ganti dan hibah atau semua jenis akad yang rusak yang tidak boleh secara *syara'* baik karna unsur riba jahalah (tidak diketahui). Di sisi lain Allah telah menghalalkan kita melakukan perdagangan.<sup>63</sup>

Masalah perdagangan sebenarnya sudah dimulai dari bangsa Arab. Ketika Rasulullah diutus, sedang waktu itu bangsa Arab telah

<sup>61</sup> Departemen Agama RI, 2014. *Al-Qur'an dan Terjemah*, Diponegoro, Bandung, hal. 47.

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal. 83.

<sup>63</sup> Azzam, *Op. Cit.*, hal. 27.

memiliki beraneka macam perdagangan dan pertukaran. Oleh karena itu, sebagian yang mereka lakukan pada saat itu dibenarkan oleh Rasulullah SAW, sepanjang tidak bertentangan dengan nash Al-Qur'an atau syariat yang dibawa olehnya.<sup>64</sup>

b. Landasan Al-Hadits

Dalil sunah yang menunjukkan hukum jual beli di antaranya adalah hadist yang diriwayatkan oleh Rifa'ah bin Rafi' dari Rasulullah SAW, ketika di tanya tentang usaha apa yang paling utama, Beliau bersabda:<sup>65</sup>

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكُسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رَوَاهُ الْبَزَّازُ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ).

“Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' bahwa Nabi Shallallahu 'alaihi wa Sallam pernah ditanya: Pekerjaan apakah yang paling baik? Beliau bersabda pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang bersih”. Riwayat Al Bazzar, Hadits shahih menurut Hakim.

Jual beli yang mabrur adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat, sedangkan dusta itu adalah penyamaran dalam barang yang dijual, dan penyamaran itu adalah menyembunyian aib barang dari penglihatan pembeli. Adapun khianat, selain menyamarkan bentuk barang yang dijual, sifat, atau hal-hal luar ia juga menyifatkan dengan sifat yang tidak benar atau memberi tau harga dusta.<sup>66</sup>

<sup>64</sup> Muhammad Qasim Kamil, 2014. *Halal-Haram dalam Islam*, Mutiara Allamah Utama, Depok, hal. 268.

<sup>65</sup> Al-Hafidh Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, 2008. *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkaam*, terj. Dani Hidayat, CD Program Versi 2.0 “*Bulughul Maram*”, Pustaka Al-Hidayah, Tasikmalaya.

<sup>66</sup> Azzam, *Loc. Cit.*

c. Landasan Ijma'

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>67</sup>

### 3. Rukun Jual Beli Menurut Hukum Islam

Rukun berarti sisinya yang paling kuat, sedangkan arkan berarti hal-hal yang harus ada untuk terwujudnya satu akad. Rukun jual beli ada tiga, yaitu :<sup>68</sup>

a. Kedua belah pihak yang berakad (*aqidain*).

*Aqidain* adalah pihak-pihak yang melakukan akad, yaitu mereka yang membuat ijab dan qabul, dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli.

b. Objek akad (*ma'kud alaihi*).

*Ma'qud 'Alaihi*, yaitu harta yang akan dipindahkan dari tangan salah seorang yang berakad kepada pihak lain, baik harga atau barang berharga.

c. Ijab kabul (*sighat*).

*Shighat* adalah *ijab* dan *qabul*. *Ijab* diambil dari kata *aujaba* yang artinya meletakkan, dari pihak penjual yaitu pemberian hak milik, dan *qabul* yaitu orang yang menerima hak milik. Jika penjual berkata

---

<sup>67</sup> Syafei, *Op.Cit.*, hal. 75.

<sup>68</sup> Juhaya S Pradja, 2012. *Ekonomi Syariah*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 111.

“*bi'tuka*” (saya jual kepadamu) buku ini dengan ini dan ini, maka ini adalah *ijab*, dan ketika pihak lain berkata “*qobiltu*” (saya terima) maka inilah *qabul*. Jika pembeli berkata “juallah kepadaku kitab ini dengan harga begini” lalu penjual berkata “saya jual kepadamu”, maka yang pertama adalah *qabul* dan yang kedua adalah *ijab*. Jadi dalam akad jual beli penjual selalu menjadi yang melafalkan *ijab* dan pembeli menjadi penerima baik diawalkan atau diakhirkan akadnya.<sup>69</sup>

Akad (*ijab qabul*) adalah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum *ijab* dan *qabul* dilakukan, sebab *ijab qabul* menunjukkan kerelaan (keridhaan).

#### 4. Syarat Jual Beli Menurut Hukum Islam

Syarat secara bahasa berarti tanda yang dapat membedakan dari yang lain. Dalam transaksi muamalah, para fuqaha mengartikan syarat dengan “semua hal yang mengikut yang lain, baik ada maupun tidak di luar isi pokoknya”. Dengan demikian, syarat merupakan sesuatu yang harus ada sebelum dan ketika akad berlangsung. posisi syarat berada di luar esensi akad, karena yang menjadi esensi akad adalah rukun. Akan tetapi, adanya rukun tanpa dibarengi terpenuhinya syarat-syarat menjadikan akad tidak sah.<sup>70</sup> Adapun syarat jual beli adalah sebagai berikut:

##### a. Syarat Sah Penjual dan Pembeli (*Aqidain*)

- 1) Berakal, agar tidak mudah tertipu. Orang gila atau orang bodoh tidak sah jual belinya, sebab mereka tidak pandai mengendalikan

---

<sup>69</sup> *Ibid.*

<sup>70</sup> Pradja, *Op.Cit.*, hal. 111.

harta. Oleh karena itu, orang bodoh dan orang gila tidak diperbolehkan menjual harta sekalipun harta tersebut adalah miliknya sendiri.<sup>71</sup>

2) Kehendak sendiri, tidak dibenarkan salah satu pihak memaksa kehendaknya untuk melakukan tukar menukar hak miliknya dengan hak milik orang lain.<sup>72</sup>

3) *Baligh*, orang yang melakukan jual beli harus *baligh*, maka dari itu tidak sah akad yang dilakukan anak kecil karena mereka tidak termasuk ahli *tasharuf* (ahli mengendalikan harta) dan dikhawatirkan terjadi penipuan.<sup>73</sup>

b. Syarat Sah Objek Akad (*Ma'qud Alaih*)

1) Barang yang diperjual belikan harus suci

Boleh menjual barang yang suci atau bisa disucikan dengan cara dicuci, maka tidak boleh menjual barang najis. Najis terbagi menjadi dua, najis zatnya atau najis karena menyentuh benda yang najis.

Najis zat, maka tidak boleh dijual seperti anjing, babi, arak, kotoran dan yang serupa dengan itu. Sedangkan mengenai najis akibat bersentuhan dengan najis lain, maka harus dilihat kondisinya. Jika benda beku seperti pakaian, maka boleh untuk dijual sebab yang dijual adalah pakaian dan dia bersih, hanya saja

---

<sup>71</sup> Suhendi, *Op.Cit.*, hal. 74.

<sup>72</sup> Sudirman, 1972. *Hukum Islam*, Mandar Maju, Bandung, hal. 142.

<sup>73</sup> Idrus Ahmad, 1969. *Fiqh Menurut Madzab Syafi'i*, Widya Jakarta, Jakarta, hal. 8.

ada najis padanya. Tapi, jika itu adalah benda cair dan tidak bisa disucikan seperti cuka, maka tidak boleh dijual karena ia najis dan tidak dapat dibersihkan dengan cara dicuci.<sup>74</sup>

- 2) Memberi manfaat menurut syara', tidak boleh menjual barang yang tidak bisa dimanfaatkan, baik karena terlalu sedikit seperti dua biji gandum atau tidak ada manfaat karena hina seperti jenis serangga yang membahayakan, tidak ada manfaat yang dianggap syar'i yang dapat dinilai dengan uang. Jadi, ukurannya adalah memiliki manfaat yang menjadi tujuan dan diterima oleh syariat.
- 3) Barang itu dapat diserahkan, tidak boleh menjual barang yang tidak mampu diserahkan seperti menjual burung di udara, ikan dalam air, unta yang lari, kuda yang hilang, atau harta yang dirampas, karena ini termasuk *gharar* (menipu).<sup>75</sup>
- 4) Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain tanpa izin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
- 5) Barang tersebut diketahui oleh penjual dan pembeli, barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, sehingga tidak akan menimbulkan keraguan salah satu pihak.

c. Syarat Sah Ijab Kabul (*Sighat*)

- 1) Satu sama lain berhubungan di suatu tempat tanpa ada pemisah (satu majlis).

---

<sup>74</sup> Azzam, *Op.Cit.*, hal. 50.

<sup>75</sup> Suhendi, *Op.Cit.*, hal. 73.

- 2) Ada kesepakatan dalam ijab qabul pada barang yang saling merelakan di antara kedua belah pihak.
- 3) Ungkapan harus menunjukan masa lalu (madhi) atau masa sekarang (mudari').<sup>76</sup>



---

<sup>76</sup> Sayyid Sabiq, 1987. *Fiqh Sunnah, Jilid 12*, terj. Kamaluddin A Marzuki, Alma'arif, Bandung, hal. 128.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Analisa Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat di Kota Palangkaraya Dalam Konsepsi Kepastian Hukum**

Kota Palangkaraya adalah sebuah kota sekaligus sebagai Ibukota Provinsi Kalimantan Tengah. Terbentuknya Provinsi Kalimantan Tengah melalui proses yang cukup panjang sehingga mencapai puncaknya pada tanggal 23 Mei 1957 dan dikuatkan dengan Undang-Undang Darurat Nomor 10 tahun 1957 tentang Pembentukan Daerah Swatantra Tingkat I Kalimantan Tengah. Sejak saat itu Provinsi Kalimantan Tengah resmi sebagai daerah otonom dengan nama Ibukota Pahandut. Kemudian berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1958 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 10 Tahun 1957 tentang Pembentukan Daerah Swatantra Tingkat I Kalimantan Tengah dan Perubahan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Swatantra Tingkat I Kalimantan Barat, Kalimantan Selatan dan Kalimantan Timur (Lembaran Negara Tahun 1957 No. 83) Sebagai Undang-Undang, maka Ibukota Provinsi Kalimantan Tengah yang dulunya bernama Pahandut berganti nama menjadi Palangkaraya.<sup>77</sup>

Kota Palangkaraya merupakan kota dengan luas wilayah terbesar di Indonesia, yang sebagian wilayahnya masih berupa hutan, termasuk hutan lindung dan konservasi alam. Secara geografis Kota Palangkaraya terletak pada 113<sup>0</sup>30' - 114<sup>0</sup>07' Bujur Timur dan 1<sup>0</sup>35' - 2<sup>0</sup>24' Lintang Selatan,

---

<sup>77</sup> Pemerintah Kota Palangkaraya, 2015. Profil Kota Palangka Raya, Edisi Juni 2015.

dengan luas wilayah 2.853,52 Km<sup>2</sup> (267.851 Ha).<sup>78</sup> Wilayah Kota Palangkaraya secara keseluruhan terdiri dari 5 (lima) Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut dengan luas 119,37 Km<sup>2</sup>, Kecamatan Sabangau dengan luas 641,51 Km<sup>2</sup>, Kecamatan Jekan Raya dengan luas 387,53 Km<sup>2</sup>, Kecamatan Bukit Batu dengan luas 603,16 Km<sup>2</sup>, dan Kecamatan Rakumpit dengan luas 1.101,95 Km<sup>2</sup>.<sup>79</sup>

Presiden pertama Indonesia, Ir. Soekarno pada tahun 1957 pernah menyampaikan gagasan pemindahan Ibukota Republik Indonesia ke Pahandut, dan kemudian pada tahun 2011 di era Presiden Susilo Bambang Yudhoyono (SBY) rencana pemindahan Ibukota Negara tersebut kembali bergulir yang ditandai dengan adanya wacana melalui berbagai kegiatan yang dilakukan pemerintah, salah satunya yaitu melalui seminar kajian teknis pengembangan Palangkaraya menuju Ibukota Negara Indonesia.<sup>80</sup>

Gubernur Agustin Teras Narang<sup>81</sup> mengatakan, keinginan merancang dan mempersiapkan Palangkaraya sebagai Ibukota Negara, secara visioner dituangkan dalam rencana induk (*master plan*) yang disusun Presiden Soekarno. Kota yang pernah diidamkan sebagai Ibukota Negara tersebut memiliki luas 2.678,51 Km<sup>2</sup> dan jauh lebih luas dari Jakarta, yang luasnya hanya 661,52 Km<sup>2</sup> itu.<sup>82</sup>

---

<sup>78</sup> Pemerintah Kota Palangkaraya, Geografis, Diakses dari <https://palangkaraya.go.id/selayang-pandang/geografis/>, pada tanggal 11 Desember 2021, Pukul 19.46 WIB.

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> Saidulkarnain Ishak, *Wacana Palangkaraya Jadi Ibukota Negara*, Diakses dari laman <https://travel.kompas.com/read/2011/11/25/1331488/wacana.palangkaraya.jadi.ibu.kota.negara?page=all>, pada tanggal 13 Desember 2021, Pukul 19.22 WIB.

<sup>81</sup> Agustin Teras Narang adalah Gubernur Provinsi Kalimantan Tengah yang menjabat selama 2 periode, yaitu periode 2005 – 2010 dan periode 2010 – 2015.

<sup>82</sup> Saidulkarnain Ishak, *Op.Cit.*

Terhadap persiapan Provinsi Kalimantan Tengah menghadapi rencana pemindahan Ibukota Negara ke Kota Palangkaraya tersebut, Gubernur Teras Narang mengatakan bahwa penyiapan Palangkaraya menuju Ibukota Negara Republik Indonesia merupakan tugas yang diamanahkan dalam Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Tahun 2010 – 2015. Perda inilah dasar hukum yang dihasilkan legislatif provinsi untuk memperkuat komitmen pemindahan Ibukota NKRI tersebut.<sup>83</sup>

Masa kepemimpinan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono (SBY) isu memindahkan Ibukota Negara hanya berupa wacana, tidak sampai berproses. Pada era ini hanya mengangkat isu lama, yaitu menyetujui gagasan Presiden Soekarno. Memasuki tahun 2017, saat Joko Widodo menjabat sebagai presiden, isu pemindahan ibukota semakin hangat, dari aspek perencanaan, gagasan, dan payung hukum relatif lebih serius.<sup>84</sup>

Sejak wacana pemindahan Ibukota Negara dari DKI Jakarta ke Palangkaraya dibuka kembali oleh Presiden Joko Widodo, banyak masyarakat dari luar daerah Provinsi Kalimantan Tengah yang membeli tanah-tanah di wilayah Kota Palangkaraya dengan berbagai macam kepentingan. Hal ini membuat praktik jual beli tanah di Kota Palangkaraya semakin tinggi, baik

---

<sup>83</sup> *Ibid.*

<sup>84</sup> ITS Online, Kilas Balik Wacana Pemindahan Ibukota, Diakses dari laman <https://www.its.ac.id/news/2021/10/20/kilas-balik-wacana-pemindahan-ibukota/>, pada tanggal 12 Desember 2021, Pukul 21.08 WIB.

jual beli terhadap tanah yang sudah bersertifikat maupun jual beli terhadap tanah kavling yang belum bersertifikat.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya, Budhy Sutrisno, mengatakan bahwa praktik jual beli tanah belum bersertifikat dalam bentuk tanah kavling di Kota Palangkaraya sudah dilakukan sejak lama, puncaknya yaitu pada tahun 2017 – 2020 ketika Kota Palangkaraya dikabarkan akan menjadi Ibukota Negara Republik Indonesia.<sup>85</sup>

Budhy Sutrisno lebih lanjut menjelaskan bahwa surat tanah yang dijadikan alas hak dalam pelaksanaan jual beli tanah kavling ini yaitu berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang dibuat sendiri oleh pemilik tanah kavling, diketahui dan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga dan/atau Lurah tempat dimana tanah kavling itu berada. Perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli yaitu perjanjian jual beli di bawah tangan, dimana si Penjual berkewajiban untuk membuat Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) kepada si pembeli dengan syarat dan ketentuan sesuai kesepakatan para pihak. SPPT yang dibuat oleh si Penjual ini wajib ditandatangani oleh penjual selaku yang menyerahkan tanah, dan oleh pembeli selaku yang menerima tanah, selanjutnya diketahui dan/atau dibenarkan oleh Ketua Rukun Tetangga dan Lurah tempat dimana tanah kavling tersebut berada.<sup>86</sup>

Berikut adalah contoh kasus jual beli tanah kavling belum bersertifikat yang terjadi di Kota Palangkaraya, yaitu :

---

<sup>85</sup> Wawancara dengan Budhy Sutrisno, *Kepala Badan Pertanahan Kota Palangkaraya*, pada tanggal 14 Desember 2021, Pukul 10.18 WIB.

<sup>86</sup> *Ibid.*

## 1. Jual Beli Tanah Kavling Belum Bersertifikat Antara Frans Ever Kilat Dengan Khanis Yovani

Praktik jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat melalui perjanjian dibawah tangan mengandung resiko yang sangat tinggi terjadinya permasalahan hukum, sebagaimana yang dilakukan oleh salah seorang warga Kota Palangkaraya yaitu Bapak Frans Ever Kilat yang melakukan praktik jual beli tanah kavling belum bersertifikat yang berlokasi di Jalan Perintis, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya. Berikut keterangan yang disampaikan Frans Ever Kilat kepada penulis, yaitu :<sup>87</sup>

“Di Kota Palangkaraya ini banyak tanah-tanah yang masih belum bersertifikat, termasuk tanah yang saya miliki ini juga belum bersertifikat. Namun demikian, saya tetap dapat menjual tanah ini dengan membuat tanah kavling dengan luas 200 meter persegi atau 400 meter persegi. Sedangkan untuk surat tanah yang saya berikan kepada Pembeli yaitu berupa Surat Pernyataan Penyerahan Sebidang Tanah (SPPT) yang merupakan pemecahan dari surat tanah milik saya yaitu berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT)”.

Tanah yang dimiliki Frans Ever Kilat di Jalan Perintis yaitu berukuran panjang 500 meter dan lebar 300 meter (luas 150.000 meter persegi atau 15 hektar). Kemudian dari total luas tanah tersebut, pada tanggal 23 Desember 2019 yang lalu telah dijual oleh Frans Ever Kilat kepada Bapak Khanis Yovani sebanyak 350 kavling, selebihnya juga telah dijual kepada warga masyarakat lainnya pada bulan Januari – Juli 2020.<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> Wawancara dengan Frans Ever Kilat, *Penjual Tanah Kavling di Kota Palangkaraya*, pada tanggal 15 Desember 2021, Pukul 14.37 WIB.

<sup>88</sup> *Ibid.*

Jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh Frans Ever Kilat dengan Khanis Yovani ini hanya diikat dalam suatu perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, selanjutnya diketahui dan/atau dibenarkan oleh Ketua Rukun Tetangga dan Lurah tempat dimana tanah kavling tersebut berada. Oleh karena itu, pada bulan September 2020 persoalan mulai muncul yaitu ketika Khanis Yovani salah seorang pembeli tanah kavling tersebut melakukan aktifitas pembersihan atas tanah yang dibelinya. Datang beberapa orang warga masyarakat yang menghentikan aktifitas pembersihan tanah tersebut dengan alasan bahwa tanah adalah milik mereka dengan dasar kepemilikan yaitu Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang dibuat pada tahun 2013, yang diketahui dan ditandatangani oleh Kelurahan Panarung, Kota Palangkaraya.

Adanya gangguan atau keberatan dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut membuat Khanis Yovani selaku pembeli tanah kavling mengajukan keberatannya kepada Frans Ever Kilat dan meminta agar permasalahan itu segera diselesaikan. Kejadian ini oleh Khanis Yovani telah dibuatkan juga Pengaduan Masyarakat (Dumas) kepada Polda Kalimantan Tengah atas dugaan tindak pidana penipuan, dugaan tindak pidana pemalsuan surat, dan dugaan tindak pidana dibidang perumahan dan pemukiman (Pasal 145 ayat 2 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman), dimana dengan adanya pengaduan dari Khanis Yovani tersebut, pihak Polda Kalimantan Tengah segera melakukan penyelidikan.

Berdasarkan hasil penyelidikan yang dilakukan oleh Subdit IV Harda di Polda Kalimantan Tengah, diketahui bahwa tanah milik Frans Ever Kilat dengan ukuran panjang 500 meter dan lebar 300 meter (15 hektar) tersebut, diperoleh dengan cara membeli sebagian dari tanah milik Bapak Amat Tuyan yang alas hak kepemilikannya yaitu berupa Surat Pernyataan Menggarap Tanah tertanggal 18 Oktober 1986 yang dibuat diatas kertas segel, yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pahandut dan Camat Pahandut. Didalam Surat Pernyataan Menggarap Tanah milik Bapak Amat Tuyan tersebut dijelaskan bahwa asal tanah adalah tanah negara, dan ukuran atau luas tanah yang digarap yaitu panjang 650 meter dan lebar 400 meter (26 hektar). Jual beli tanah antara Frans Ever Kilat dengan Amat Tuyan dibuat secara di bawah tangan tertanggal 26 April 2011 dan dilampirkan pula kwitansi jual beli sebagai bukti tanda terima uang. Sebelum menjual kembali tanah tersebut kepada masyarakat luas, pada tahun 2019 Frans Ever Kilat melakukan pemotongan bidang-bidang tanah dalam bentuk kavling dengan menggunakan alat berat berupa excavator yang bertujuan untuk membentuk bidang-bidang tanah siap bangun sehingga menarik minat masyarakat untuk membeli. Berdasarkan hasil penyidikan tersebut, Subdit IV Harda di Polda Kalimantan Tengah menyatakan bahwa unsur-unsur dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan Frans Ever Kilat tidak terpenuhi. Demikian pula mengenai dugaan pelanggaran terhadap Pasal 145 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan

dan Kawasan Pemukiman, yang menyebutkan bahwa orang perseorangan dilarang membangun lingkungan siap bangun, faktanya Frans Ever Kilat tidak terbukti memiliki perizinan pembangunan perumahan diatas tanah kavling yang dijualnya tersebut. Dengan demikian unsur-unsur tindak pidana sebagaimana yang dimaksud Pasal 145 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak terpenuhi. Oleh karena itu, Subdit IV Harda di Polda Kalimantan Tengah menganjurkan agar persoalan jual beli tanah kavling antara Frans Ever Kilat dengan Khanis Yovani dapat diselesaikan secara perdata, baik melalui musyawarah, mediasi, atau melalui Pengadilan Negeri Palangkaraya.

## **2. Jual Beli Tanah Kavling Belum Bersertifikat Oleh PT. Graha Cipta Nugraha Kencana**

PT. Graha Cipta Nugraha Kencana adalah satu satu perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan unit perumahan di Kota Palangkaraya. Kegiatan usaha yang dijalankan yaitu membangun rumah siap huni dengan berbagai tipe dan ukuran sesuai keinginan konsumen, dan juga menyediakan tanah kosong dalam bentuk kavling untuk konsumen yang berminat dengan tanah. Lokasi pembangunan perumahan yang dilaksanakan PT. Graha Cipta Nugraha Kencana ini yaitu terletak di Jalan Kecipir Ujung tembus Jalan Marina Permai, yang wilayahnya secara administrasi masuk ke dalam 2 (dua) wilayah kelurahan yaitu Kelurahan Panarung dan Kelurahan Menteng.

Lokasi pembangunan perumahan PT. Graha Cipta Nugraha Kencana yang terletak di Jalan Kecipir Ujung ini memiliki luas 6,70 hektar yang diperoleh pada pertengahan tahun 2018 dari salah seorang warga masyarakat Palangkaraya melalui jual beli di bawah tangan dengan alas hak berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT).<sup>89</sup>

Lahan dengan luas 6,70 hektar tersebut tidak semuanya dibangun perumahan karena peminat tanah kavling di Palangkaraya yang cukup tinggi. Sehingga dari luas 6,70 hektar yang tersedia, PT Graha Cipta Nugraha Kencana hanya mengalokasikan untuk pembangunan perumahan seluas 4,35 hektar saja, sedangkan sisanya seluas 2,35 hektar dialokasikan untuk dijual secara kavling. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang statusnya ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu lahan yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan saja, sedangkan untuk lahan yang dialokasikan untuk dijual secara kavling tidak ditingkatkan status haknya.<sup>90</sup>

Awalnya kegiatan usaha yang dijalankan PT Graha Cipta Nugraha Kencana tidak ada menemui kendala. Namun kemudian pada akhir tahun 2020 permasalahan sudah mulai muncul, yaitu terutama terhadap jual beli tanah kavling yang dilakukannya. Saat sebagian besar para pembeli tanah kavling tersebut mulai melakukan pengurusan peningkatan status hak atas tanah dari Surat Pernyataan Tanah (SPT) menjadi Sertifikat Hak Milik

---

<sup>89</sup> Hasil Wawancara Dengan Feisal Dwi Tyas, Project Manager PT. Graha Cipta Nugraha Kencana, pada tanggal 12 Februari 2022, Pukul 09.35 WIB.

<sup>90</sup> Hasil Wawancara dengan Jumadi, Legal PT. Graha Cipta Nugraha Kencana, pada tanggal 23 Februari 2022, Pukul 15.20 WIB.

(SHM), ternyata di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya terdapat blokir dari beberapa orang warga masyarakat Palangkaraya yang mengaku sebagai pemilik atas tanah kavling tersebut. Sehingga dengan adanya persoalan tersebut, pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya menganjurkan agar permasalahan tersebut diselesaikan terlebih dahulu melalui musyawarah atau mediasi.

Upaya musyawarah dan mediasi sudah beberapa kali dilakukan oleh para pihak, baik di tingkat kelurahan maupun di tingkat kecamatan. Akan tetapi upaya-upaya tersebut masih belum mencapai kata sepakat diantara para pihak.

### **3. Analisa Yuridis Jual Beli Tanah Kavling Belum Bersertifikat Dalam Konsep Kepastian Hukum**

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari undang-undang ataupun peraturan pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 angka 1 menyebutkan 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 yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh

Karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan hak kepemilikan dalam bentuk sertifikat dan jual beli dilakukan melalui akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna demi terwujudnya kepastian hukum.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kota Palangkaraya, bahwa masyarakatnya termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat dayak yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah kavling belum bersertifikat dan alas haknya masih berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT), yang nantinya sebagai bukti telah terjadi jual beli antara penjual dan pembeli yaitu hanya dibuatkan Surat Pernyataan Penyerahan Bidang Tanah (SPPT) yang isinya menerangkan bahwa si Penjual selaku orang yang menyerahkan sebidang tanah kepada si Pembeli selaku penerima bidang tanah tersebut.

Surat Pernyataan Penyerahan Bidang Tanah (SPPT) ini dibuat dibawah tangan yang ditandatangani bersama oleh penjual dan pembeli beserta para saksi, dan diketahui oleh Lurah dan Camat setempat.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu terang, tunai dan riil.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya, Budhy Sutrisno, menjelaskan bahwa dari keseluruhan masyarakat Kota Palangkaraya pemilik tanah kavling baru sekitar  $\pm$  65% yang sudah

memiliki sertifikat dan dalam proses jual beli tanahnya menggunakan akta jual beli, sedangkan sekitar  $\pm 35\%$  pemilik tanah lainnya masih belum memiliki sertifikat dan praktek jual beli yang mereka lakukan secara dibawah tangan.<sup>91</sup> Hal ini membuktikan bahwa masyarakat Kota Palangkaraya terbilang masih kurang menyadari akibat yang ditimbulkan dari belum bersertifikatnya tanah kavling, meskipun telah dilakukan sosialisasi oleh pemerintah secara rutin, baik melalui pertemuan yang diadakan khusus untuk hal tersebut maupun disampaikan ketika ada kesempatan.

Berdasarkan hasil penelitian, jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat sebagaimana diuraikan diatas, ternyata telah banyak menimbulkan permasalahan dan/atau sengketa kepemilikan atas tanah terhadap pihak lainnya yang juga mengaku sebagai pemilik lahan dengan bukti kepemilikan Surat Pernyataan Tanah (SPT). Fenomena ini membuktikan bahwa jual beli tanah kavling belum bersertifikat memiliki risiko yang sangat tinggi terjadinya permasalahan hukum, karena pada prakteknya jual beli tanah kavling belum dapat memberikan jaminan kepastian hukum, baik kepada si penjual itu sendiri maupun kepada si pembeli.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu

---

<sup>91</sup> Hasil Wawancara dengan Budhy Sutrisno, Kepala Badan Pertanahan Kota Palangkaraya, pada tanggal 14 Desember 2021, Pukul 10.18 WIB.

mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>92</sup> Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*".

---

<sup>92</sup> Achmad Ali, 2002. *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 28.

Jual beli tanah pada dasarnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain yaitu dari penjual kepada pembeli dengan sejumlah pembayaran, menurut pasal 1457 KUH Perdata, pengertian jual beli yaitu, “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>93</sup>

Jual beli tanah yang dilakukan sesudah berlakunya UUPA, yang sangat penting diperhatikan adalah :

- a. Subjek dalam jual beli tanah adalah warga negara Indonesia (Pasal 9 UUPA yang merupakan prinsip nasionalitas), namun demikian seorang Warga Negara Asing juga dapat menjadi subjek dalam jual beli tanah disebabkan warisan yang diterimanya dan dalam hal demikian Warga Negara Asing tersebut wajib melepaskan haknya dalam jangka waktu 1(satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut jika dalam 1 (satu) tahun tersebut tidak dilepaskan maka hak tersebut batal karena hukum dan jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung (Pasal 21 ayat (3) UUPA). Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 1998 menyebutkan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya peraturan ini memperoleh hak milik karena pewarisan, karena wasiat atau percampuran karena perkawinan. Demikian juga Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya peraturan ini kehilangan kewarganegaraannya

---

<sup>93</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 366.

wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun harus mengalihkan haknya apabila tidak maka hak atas tanahnya dikuasai oleh negara.

b. Objek dalam jual beli tanah adalah :

- 1) Tanah dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan untuk tanah yang sudah bersertifikat.
- 2) Untuk tanah yang belum bersertifikat antara lain yaitu :
  - a) SK Gubernur (Surat Keterangan Gubernur).
  - b) SKT (Surat Keterangan Tanah) Bupati.
  - c) SK Camat (Surat Keterangan Camat).
  - d) SK Lurah (Surat Keterangan Lurah).
  - e) Tanah Garapan.
  - f) Grant Sulthan.

Tata cara jual beli tanah sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a. Pihak penjual dan pihak pembeli harus mempersiapkan berkas-berkas dokumen yang diperlukan untuk jual beli tanah tersebut, yaitu :
  - 1) Golongan I, yaitu dokumen status tanah.
  - 2) Golongan II, yaitu dokumen identitas penjual dan pembeli dan perbuatan hukum atas tanah.
  - 3) Golongan III, yaitu dokumen lain-lain.

b. Kemudian penjual dan pembeli menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, untuk itu PPAT harus bertindak sebagai berikut :

1) Untuk tanah yang belum bersertifikat, “PPAT dapat meminta kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual memang hak milik penjual dan ia berwenang menjualnya”.<sup>94</sup>

Tujuan akta jual beli tanah hanya sekedar mensejajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyata.<sup>95</sup>

2) Untuk tanah yang sudah bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta jual beli, maka harus meneliti :

a) Sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan tentang sesuai atau tidak dengan arsip data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan, dalam praktek di lapangan biasanya disebut dengan cek bersih.

b) Adanya pernyataan dari penjual bahwa bidang tanah tidak berada dalam sengketa.

c) Untuk selanjutnya setelah PPAT membuat akta jual beli, maka PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar (Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

---

<sup>94</sup> Effendi Perangin Angin, 2007. *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 42.

<sup>95</sup> M. Yahya Harahap, 2002. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 182.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merinci tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran untuk tanah yang belum bersertifikat disebut dengan pendaftaran pertama kali. Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>96</sup> Ada dua macam pendaftaran tanah pertama kali, yaitu :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah

---

<sup>96</sup> Hasil Wawancara dengan Budhy Sutrisno, Kepala Badan Pertanahan Kota Palangkaraya, pada tanggal 14 Desember 2021, Pukul 10.18 WIB.

atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diprakarsai oleh pemerintah.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah.

Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan, namun tanah tersebut secara nyata (*de facto*) berada di dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau yang ditanami dengan tanaman.

Akta peralihan hak yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT merupakan syarat formal dalam proses terjadinya jual beli. Pembuatan akta jual beli di hadapan dan/atau oleh PPAT merupakan salah satu prosedur yang wajib dilakukan dalam peralihan hak demi terwujudnya kepastian hukum sebagaimana diamanatkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akta jual beli inilah yang dipakai sebagai bukti bahwa telah terjadinya pemindahan hak, untuk selanjutnya didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan ditempat tanah berada, untuk selanjutnya dilakukan balik nama, yang akhirnya akan terbit sertifikat hak atas tanah dengan nama pembeli (dilakukan pencoretan dari pemilik semula menjadi pemilik yang baru).

Apabila segala persyaratan pendukung telah didaftarkan, maka akan terbitlah sertifikat hak atas tanah dengan nama pemilik yang baru (pembeli), sehingga memiliki penguasaan tanah sebagaimana diakui oleh

hukum. Penguasaan tanah yang diakui oleh hukum adalah penguasaan tanah yang legal baik secara fisik maupun yuridis. Setiap penguasaan tanah yang legal memberikan hak kepada subyek hukumnya untuk menggunakan tanah tersebut dengan semaksimal mungkin sesuai dengan keperluannya dengan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tidak hanya itu, bahwa pensertifikatan tanah memberikan dampak positif terhadap pelestarian tanah, selain memberikan kepastian hukum, dapat memberikan informasi mengenai tanah tersebut, serta pentingnya hak-hak atas tanah dan pendaftarannya, juga meningkatkan ketertiban dalam bidang agraria.

Kepastian hukum dalam jual beli tanah belum bersertifikat tergantung pada bagaimana kesepakatan para pihak pada saat terjadinya transaksi jual beli. Apakah si penjual atau si pembeli yang akan bertanggung jawab dan menanggung biaya-biaya untuk mengurus pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Petanahan setempat. Kesepakatan yang dihasilkan mengenai tanggung jawab siapa yang akan mengurus pendaftaran tanah ini akan menentukan besarnya harga jual beli tanah kavling, cara pembayaran yang akan dilakukan, dan waktu penyerahan tanah kavling tersebut.<sup>97</sup>

Gustav Radbruch dalam teori kepastian hukum menyebutkan 4 hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :<sup>98</sup>

---

<sup>97</sup> Hasil Wawancara dengan Budhy Sutrisno, *Kepala Badan Pertanahan Kota Palangkaraya*, pada tanggal 14 Desember 2021, Pukul 10.18 WIB.

<sup>98</sup> Fence M.Wantu, 2011. *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 59.

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Menurut Penulis, bahwa berdasarkan analisa yuridis tersebut diatas, maka pelaksanaan jual beli tanah kavling belum bersertifikat di Kota Palangkaraya tersebut masih belum memenuhi makna kepastian hukum sebagaimana yang disampaikan Gustav Radbruch karena terjadinya jual beli hanya didasarkan pada Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) dan perjanjian di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian. Sedangkan dalam teori kepastian hukum yang disampaikan Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari undang-undangan, oleh karena itu hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Berkaitan dengan kepastian hukum terhadap hak atas tanah kavling belum bersertifikat yang disampaikan Gustav Radbruch tersebut, seharusnya setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa

adanya akta otentik, maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah kavling masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta otentik yang dibuat pada saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat.

Bentuk peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli dalam pelaksanaannya di Kota Palangkaraya yakni tanah yang belum memiliki sertifikat, berdasarkan teori kepastian hukum yang disampaikan Gustav Radbruch, seharusnya Surat Pernyataan Tanah (SPT) dikonversi terlebih dahulu agar diperoleh kepastian hukum mengenai sertifikat hak milik atas tanah. Setelah itu baru dapat dilakukan proses jual beli dan balik nama terhadap tanah tersebut menjadi atas nama pembeli.

Prinsip negara hukum adalah untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat,<sup>99</sup> khususnya mengenai jual beli tanah belum bersertifikat dan pendaftarannya.

Kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh

---

<sup>99</sup> Supriadi, 2006. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 170.

wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya *recht kadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri.

Berdasarkan analisa yuridis tersebut diatas, dapat penulis simpulkan bahwa jual beli tanah kavling belum bersertifikat di Kota Palangkaraya ternyata masih banyak menimbulkan permasalahan hukum terutama mengenai sengketa kepemilikan atas tanah, karena bukti kepemilikan tanah kavling berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT) dan dibuatnya bukti jual beli berupa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) masih belum memiliki kekuatan secara hukum. Hal ini membuktikan bahwa jual beli tanah kavling belum bersertifikat di Kota Palangkaraya belum dapat memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana yang disampaikan Gustav Radbruch dalam teori kepastian hukum, karena jual beli tanah yang dianggap sah menurut hukum yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **B. Pertanggungjawaban Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat di Kota Palangkaraya**

Peralihan jual beli tanah prinsip utamanya yaitu adanya hak yang melekat untuk pemilik, maksudnya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Alas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, yaitu pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.

Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah, dimana Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistematis) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah Sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Dengan demikian dapat dikatakan, apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting untuk

mebuktikan bahwa hak atas tanah yang bersangkutan telah didaftarkan dimana hal itu dibuktikan dengan adanya diterbitkannya sertifikat oleh Instansi yang berwenang.

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah.

Apabila terhadap suatu bidang hak atas tanah belum didaftarkan, maka bidang tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, selain yang dilakukan bukti pendaftaran untuk keperluan pemungutan pajak, biasanya bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut masih dianggap oleh kalangan masyarakat sebagai bukti kepemilikan. Padahal secara yuridis surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subyek dan obyek suatu hak atas tanah. Kendati terhadap suatu hak atas tanah belum didaftarkan, namun sering terjadi dimasyarakat dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yang dilakukan melalui akta di bawah tangan dengan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan tersebut jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik di hadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24, yang menyatakan :

“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, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

”Dalam keadaan tertentu sebagai yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik yang dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Dikalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal dipedesaan jual beli tanah hanya menuangkan dalam akta yang ditanda tangani oleh para pihak dengan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah, dan meminta pengesahan melalui Camat, bahkan ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Yang menurut pemahaman sebagian masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku dalam hukum positif yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum.

Praktek jual beli tanah kavling belum bersertifikat di Kota Palangkaraya sebagaimana yang terjadi antara Frans Ever Kilat dengan Khanis Yovani maupun antara PT Graha Cipta Nugraha Kencana dengan konsumennya, pada prinsipnya kedua belah yang bertransaksi sama-sama sepakat menginginkan pelaksanaan jual beli tanah kavling tersebut dilakukan secara di bawah tangan

karena surat tanahnya masih dalam bentuk Surat Pernyataan Tanah (SPT), meskipun sebenarnya kedua belah pihak sama-sama mengetahui bahwa jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna. Setelah adanya permasalahan di kemudian hari, baru kemudian para pihak berupaya untuk melakukan penyelesaiannya.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah kavling belum bersertifikat dapat menimbulkan sengketa karena karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.

Menurut Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH., selaku Notaris/PPAT di Palangkaraya, timbulnya tanggung jawab hukum itu dikarenakan adanya salah satu pihak melakukan kesalahan (perbuatan melawan hukum) atau wanprestasi dalam jual beli tanah.<sup>100</sup> Jadi tanggung jawab hukum itu muncul apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dan kesalahan itu dapat didasarkan atas wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Julius Inggrit Parlindungan Situngkir mengatakan, wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah kavling belum bersertifikat muncul karena adanya kesalahan atau kelalaian dari salah satu pihak, misalnya debitur tidak memenuhi kewajibannya baik karena kesengajaan atau kelalaian,

---

<sup>100</sup> Hasil Wawancara Pertama dengan Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH., Notaris/PPAT di Palangkaraya, pada tanggal 7 Maret 2022, Pukul 14.47 WIB.

atau karena adanya kesalahan kreditur yang melakukan penjualan tanah tetapi status hak atas tanahnya tidak dapat ditingkatkan ke sertifikat karena adanya keberatan atau gangguan dari pihak lainnya. Oleh karena itu, dalam jual beli tanah tersebut muncul akibat hukum yang harus dipertanggungjawabkan secara hukum oleh para pihak.<sup>101</sup>

### **1. Pertanggungjawaban Hukum Dalam Jual Beli Tanah Kavling Antara Frans Ever Kilat Dengan Khanis Yovani**

Jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh Frans Ever Kilat dengan Khanis Yovani ini hanya diikat dalam suatu perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, selanjutnya diketahui dan/atau dibenarkan oleh Ketua Rukun Tetangga dan Lurah tempat dimana tanah kavling tersebut berada. Oleh karena itu, pada bulan September 2020 persoalan mulai muncul yaitu ketika Khanis Yovani salah seorang pembeli tanah kavling tersebut melakukan aktifitas pembersihan atas tanah yang dibelinya. Datang beberapa orang warga masyarakat yang menghentikan aktifitas pembersihan tanah tersebut dengan alasan bahwa tanah adalah milik mereka dengan dasar kepemilikan yaitu Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang dibuat pada tahun 2013, yang diketahui dan ditandatangani oleh Kelurahan Panarung, Kota Palangkaraya.

Adanya gangguan atau keberatan dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut membuat Khanis Yovani selaku

---

<sup>101</sup> Hasil Wawancara Pertama dengan Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH., Notaris/PPAT di Palangkaraya, pada tanggal 7 Maret 2022, Pukul 14.47 WIB.

pembeli tanah kavling mengajukan keberatannya kepada Frans Ever Kilat dan meminta agar permasalahan itu segera diselesaikan. Kejadian ini oleh Khanis Yovani telah dibuatkan juga Pengaduan Masyarakat (Dumas) kepada Polda Kalimantan Tengah atas dugaan tindak pidana penipuan, dugaan tindak pidana pemalsuan surat, dan dugaan tindak pidana dibidang perumahan dan pemukiman (Pasal 145 ayat 2 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman), dimana dengan adanya pengaduan dari Khanis Yovani tersebut, pihak Polda Kalimantan Tengah segera melakukan penyelidikan.

Berdasarkan hasil penyelidikan yang dilakukan oleh Subdit IV Harda di Polda Kalimantan Tengah, diketahui bahwa tanah milik Frans Ever Kilat dengan ukuran panjang 500 meter dan lebar 300 meter (15 hektar) tersebut, diperoleh dengan cara membeli sebagian dari tanah milik Bapak Amat Tuyan yang alas hak kepemilikannya yaitu berupa Surat Pernyataan Menggarap Tanah tertanggal 18 Oktober 1986 yang dibuat diatas kertas segel, yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pahandut dan Camat Pahandut. Didalam Surat Pernyataan Menggarap Tanah milik Bapak Amat Tuyan tersebut dijelaskan bahwa asal tanah adalah tanah negara, dan ukuran atau luas tanah yang digarap yaitu panjang 650 meter dan lebar 400 meter (26 hektar). Jual beli tanah antara Frans Ever Kilat dengan Amat Tuyan dibuat secara di bawah tangan tertanggal 26 April 2011 dan dilampirkan pula kwitansi jual beli sebagai bukti tanda terima uang. Sebelum menjual kembali tanah tersebut kepada

masyarakat luas, pada tahun 2019 Frans Ever Kilat melakukan pemotongan bidang-bidang tanah dalam bentuk kavling dengan menggunakan alat berat berupa excavator yang bertujuan untuk membentuk bidang-bidang tanah siap bangun sehingga menarik minat masyarakat untuk membeli.

Berdasarkan hasil penyidikan tersebut, Subdit IV Harda di Polda Kalimantan Tengah menyatakan bahwa unsur-unsur tindak pidana penipuan dan tindak pidana pemalsuan surat oleh Frans Ever Kilat tidak terpenuhi. Demikian pula mengenai dugaan tindak pidana sesuai Pasal 145 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang menyebutkan bahwa orang perseorangan dilarang membangun lingkungan siap bangun, faktanya Frans Ever Kilat tidak terbukti memiliki perizinan pembangunan perumahan diatas tanah kavling yang dijualnya tersebut. Dengan demikian unsur-unsur tindak pidana sebagaimana yang dimaksud Pasal 145 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak terpenuhi. Oleh karena itu, Subdit IV Harda di Polda Kalimantan Tengah menganjurkan agar persoalan jual beli tanah kavling antara Frans Ever Kilat dengan Khanis Yovani dapat diselesaikan secara perdata, baik melalui musyawarah, mediasi, dan/atau melalui Pengadilan Negeri Palangkaraya.

Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan,

penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting.

Prosedural pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting, hal ini disebabkan karena faktor ini merupakan pendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan dan pembangunan yang dilaksanakan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh masyarakat untuk mencapai kehidupan lebih baik.

Konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum yaitu negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses pendaftaran tanah yang menghasilkan beberapa macam hak seperti, Hak Milik, Hak Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai serta hak lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi, sebagai wujud untuk memberikan kepastian hukum.

Menurut Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, selaku Notaris/PPAT di Palangkaraya, permasalahan yang terjadi antara Frans Ever Kilat selaku penjual dan Khanis Yovani selaku pembeli, dalam hal ini Khanis Yovani sudah melakukan kewajibannya yaitu membayar semua harga tanah dan

Frans Ever Kilat selaku penjual juga sudah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Khanis Yovani, tetapi ternyata tanah tersebut mengandung sengketa dengan pihak lain, sehingga Khanis Yovani selaku pembeli mengalami kerugian karena sudah membayar harga tanah tetapi tanah tersebut mengandung sengketa. Oleh karena itu, Frans Ever Kilat selaku penjual dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata.<sup>102</sup>

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas mengatur pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melanggar hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melanggar hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Teori tanggung jawab hukum menurut oleh Hans Kelsen, yaitu suatu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum, berarti bahwa ia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan hukum yang bertentangan. Biasanya yakni dalam hal sanksi

---

<sup>102</sup> Hasil Wawancara Pertama dengan Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH., Notaris/PPAT di Palangkaraya, pada tanggal 7 Maret 2022, Pukul 14.47 WIB.

ditujukan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri.

Bentuk tanggung jawab yang diberikan Frans Ever Kilat selaku penjual tanah kavling kepada para pembeli, yaitu dengan meminta bantuan dari pihak Kelurahan Panarung untuk melakukan pengecekan terhadap kebenaran dan keaslian Surat Pernyataan Tanah (SPT) atas nama Abdul Hadi, dan kawan-kawan yang telah mengaku sebagai pemilik tanah dan telah melakukan penghentian kegiatan para pembeli tanah kavling dalam melakukan pembersihan tanah. Oleh karena itu, pada tanggal 17 Maret 2021 Lurah Panarung menerbitkan Surat Keterangan dengan Nomor: 074/156.3/PNRG/III/2021, yang isinya menerangkan bahwa Surat Pernyataan Tanah (SPT) atas nama Abdul Hadi dan kawan-kawan tersebut tidak terdaftar di Kelurahan Panarung. Sehingga dengan berbekal Surat Pernyataan dari Lurah Panarung tersebut, kemudian Frans Ever Kilat mengajukan permohonan Pendaftaran Tanah atas nama Khanis Yovani dan atas nama beberapa orang warga lainnya kepada Kantor Pertanahan Palangkaraya dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak tanah kavling yang telah dijualnya.

Frans Ever Kilat dalam wawancara dengan penulis menerangkan sebagai berikut :

“Pada tanggal 22 Februari 2022 yang lalu saya mengirimkan surat kepada Lurah Panarung untuk mempertanyakan mengenai kebenaran dan keaslian Surat Pernyataan Tanah (SPT) atas nama Abdul Hadi, Cs. Hal ini saya lakukan karena saya bingung kenapa ada surat lain diatas tanah saya. Sedangkan saya menguasai tanah tersebut yaitu sejak tahun 2011 dan selama itu tidak ada orang lain yang menguasai

tanah tersebut selain saya. Kemudian pada tanggal 17 Maret 2022 surat saya dibalas oleh Lurah Panarung yang isinya menjelaskan SPT atas nama Abdul Hadi, Cs tersebut tidak terdaftar di Kantor Kelurahan Panarung. Selanjutnya atas hasil kesepakatan saya dengan Bapak Khanis Yovani, saya mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya, dan saat ini permohonan tersebut sedang dalam proses penerbitan sertifikat atas nama Khanis Yovani dan atas nama para pembeli lainnya”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pendaftaran tanah sendiri bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sejalan dengan Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, menurut Boedi Harsono, tujuan pendaftaran tanah adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana:<sup>103</sup>

- a. Orang-orang dan badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini

---

<sup>103</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, hal. 472.

dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan oleh calon penjual atau debitur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Lebih lanjut dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, menurut Peraturan Pemerintah bagi pemegang hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”.

Pendaftaran tanah atas nama Khanis Yovani dan atas nama Para Pembeli lainnya yang dilakukan oleh Frans Ever Kilat tersebut adalah sebagai wujud tanggung jawab hukum yang dipikulnya sebagaimana diterangkan oleh Hans Kelsen dalam teorinya Tanggung Jawab Hukum. Dalam teorinya tersebut, Hans Kelsen membagi tanggung jawab hukum menjadi 3 (tiga), yaitu :

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.

- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan berarti seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak berarti seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Pendaftaran tanah atas nama Khanis Yovani yang diajukan Frans Ever Kilat kepada Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya sebagaimana diuraikan diatas, sudah sejalan dengan teori tanggung jawab Hans Kelsen yang menyebutkan bahwa pertanggungjawaban inividu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.

## **2. Pertanggungjawaban Hukum Dalam Jual Beli Tanah Kavling Antara PT Graha Cipta Nugraha Kencana Dengan Para Pembeli**

Lokasi pembangunan perumahan PT. Graha Cipta Nugraha Kencana terletak di Jalan Kecipir Ujung memiliki luas 6,70 hektar yang diperoleh pada pertengahan tahun 2018 dari salah seorang warga masyarakat Palangkaraya melalui jual beli di bawah tangan dengan alas hak berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT).<sup>104</sup>

---

<sup>104</sup> Hasil Wawancara Dengan Feisal Dwi Tyas, Project Manager PT. Graha Cipta Nugraha Kencana, pada tanggal 08 Februari 2022, Pukul 09.35 WIB.

Lahan dengan luas 6,70 hektar tersebut tidak semuanya dibangun perumahan karena peminat tanah kavling di Palangkaraya yang cukup tinggi. Sehingga dari luas 6,70 hektar yang tersedia, PT Graha Cipta Nugraha Kencana hanya mengalokasikan untuk pembangunan perumahan seluas 4,35 hektar saja, sedangkan sisanya seluas 2,35 hektar dialokasikan untuk dijual secara kavling. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang statusnya ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu hanya lahan yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan saja, sedangkan lahan yang dialokasikan untuk dijual secara kavling tidak ditingkatkan status haknya.<sup>105</sup>

Jual beli tanah kavling antara PT Graha Cipta Nugraha Kencana hanya dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan dengan alas hak berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT) dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) dari nama Ario Andreti<sup>106</sup> secara pribadi kepada masing-masing nama pembeli.

Permasalahan mulai muncul yaitu saat sebagian besar para pembeli tanah kavling tersebut mulai melakukan pengurusan peningkatan status hak atas tanah dari Surat Pernyataan Tanah (SPT) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), ternyata di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya terdapat blokir dari beberapa orang warga masyarakat Palangkaraya yang mengaku sebagai pemilik tanah kavling tersebut. Sehingga dengan adanya persoalan

---

<sup>105</sup> Hasil Wawancara dengan Jumadi, Legal PT. Graha Cipta Nugraha Kencana, pada tanggal 10 Februari 2022, Pukul 15.20 WIB.

<sup>106</sup> Ario Andreti adalah Direktur Utama PT Graha Cipta Nugraha Kencana.

tersebut, pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya menganjurkan agar permasalahan diselesaikan terlebih dahulu melalui upaya musyawarah atau mediasi.

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sesuai

dengan Pasal 1457 KUHPerdota. Adapun menurut Pasal 1458 KUHPerdota, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Istilah jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat, mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Apabila jual beli sebidang tanah yang belum bersertifikat dilakukan, artinya secara bukti otentik belum bisa diberikan kepastian hukum karena

baik secara yuridis maupun secara fisik terhadap sebidang tanah tersebut belum memberikan kepastian hukum, karena belum didaftarkan kepada Badan Pertanahan untuk melakukan pengukuran yang dituangkan dalam bentuk data fisik berbentuk Gambar Ukur, sementara dalam aspek yuridis kepastian hukum terhadap Subyek Hak belum memberikan jaminan. Sehingga sangat diperlukan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Oleh karena itu, dalam permasalahan hukum yang terjadi antara PT Graha Cipta Nugraha Kencana dengan para konsumen pembeli tanah kavling tersebut timbul suatu kewajiban untuk segera melakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya agar mendapatkan jaminan kepastian hukum. Akan tetapi, disisi yang lain pendaftaran tanah tersebut menjadi terkendala akibat adanya blokir tanah dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut. Terhadap permasalahan tersebut, upaya-upaya dalam bentuk musyawarah atau mediasi sudah beberapa kali dilakukan, namun selalu gagal dan tidak mencapai kata sepakat. Sedangkan mengenai tanggung jawab penjual tanah kavling tersebut sudah dituntut oleh para pembeli agar semua permasalahan yang terjadi dapat segera diselesaikan.

Berdasarkan hasil wawancara kepada Bapak Supiani yang merupakan salah seorang pembeli tanah kavling tersebut menuturkan sebagai berikut :<sup>107</sup>

“Saya tertarik membeli tanah kavling dari PT Graha karena berada di lokasi yang strategis dan memiliki surat tanah yang jelas meskipun

---

<sup>107</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Supiani, Salah Seorang Pembeli Tanah Kavling pada PT Graha Cipta Nugraha Kencana, pada tanggal 14 Februari 2022, Pukul 09.22 WIB.

masih belum bersertifikat. Adanya blokir pihak lain ini menurut saya harus segera diselesaikan oleh PT Graha agar kami tidak risau. Apabila penyelesaian blokir tersebut masih membutuhkan waktu yang cukup lama, sebaiknya PT Graha segera mengembalikan saja uang kami atau mengganti tanah tersebut dengan tanah lainnya yang aman dan tentunya sudah bersertifikat”.

Bapak H. Kurnain yang juga salah seorang pembeli tanah kavling dari PT Graha Cipta Nugraha Kencana berdasarkan hasil wawancara kepada penulis, menjelaskan sebagai berikut :<sup>108</sup>

“Tanah kavling yang saya beli dari PT Graha ini berjumlah 4 kavling yang letaknya berjajar. Awalnya saya mengira tanah tersebut aman dan tidak tumpang tindih dengan pihak lainnya karena pembangunan rumah oleh PT Graha tidak pernah ada masalah. Dengan adanya masalah ini, saya berharap PT Graha segera mengganti tanah kami tersebut dengan tanah yang tidak bermasalah agar ada jaminan dan kepastian untuk kami tetap mendapatkan tanah”.

Penulis juga ada melakukan wawancara dengan Ibu Fitri Handayani, yang menerangkan sebagai berikut :<sup>109</sup>

“Permasalahan tumpang tindih ini sudah cukup lama, oleh karena itu kami menuntut agar pihak PT Graha bertanggung jawab terhadap uang kami. Kalau tidak bisa tanahnya diganti dengan tanah yang lain, sebaiknya kembalikan saja uang kami karena kami butuh kepastian”.

Inti dari keterangan yang disampaikan para pembeli tanah kavling tersebut diatas hanya ada 2 (dua) tuntutan tanggungjawab yaitu agar PT Graha Cipta Nugraha Kencana mengembalikan uang sesuai dengan harga pembelian, atau diganti dengan tanah yang aman dan sudah bersertifikat. Tuntutan tanggung jawab yang diajukan oleh para pembeli ini bertujuan

---

<sup>108</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak H. Kurnain, Salah Seorang Pembeli Tanah Kavling pada PT Graha Cipta Nugraha Kencana, pada tanggal 16 Februari 2022, Pukul 08.40 WIB.

<sup>109</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Fitri Handayani, Salah Seorang Pembeli Tanah Kavling pada PT Graha Cipta Nugraha Kencana, pada tanggal 20 Februari 2022, Pukul 08.40 WIB.

untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak-haknya dalam jual beli tanah kavling tersebut.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.<sup>110</sup>

Berdasar konsep tersebut, maka dapat dikatakan bahwa tanggung jawab muncul dari adanya aturan hukum yang memberikan kewajiban kepada subyek hukum dengan ancaman sanksi apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan. Tanggung jawab demikian dapat juga dikatakan sebagai tanggung jawab hukum, karena muncul dari perintah aturan hukum/undang-undang dan sanksi yang diberikan juga merupakan sanksi yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh karena itu pertanggungjawaban yang dilakukan oleh subyek hukum merupakan tanggung jawab hukum.

---

<sup>110</sup> Hans Kelsen, 2008. *Pure Theory of Law*, Terjemahan Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Penerbit Nusa Media, Bandung: hal. 136.

Konsep tanggung jawab tersebut berlaku juga terhadap PT Graha Cipta Nugraha Kencana selaku penjual tanah kavling. Bapak Ario Andreti selaku Direktur Utama PT Graha Cipta Nugraha Kencana yang ditemui penulis menjelaskan bahwa tidak dapat ditingkatkannya status hak atas tanah dari Surat Pernyataan Tanah (SPT) menjadi sertifikat hak milik atas nama para pembeli tersebut adalah mutlak menjadi tanggung jawabnya, oleh karena itu pada awal bulan April 2022 yang lalu PT Graha Cipta Nugraha Kencana telah melakukan penggantian terhadap semua bidang tanah yang terkena masalah dengan pihak lain. Adapun lokasi tanah pengganti tersebut yaitu terletak di Jalan Marina Permai II Kelurahan Panarung, Kota Palangkaraya dengan status hak yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tercatat atas nama PT Graha Cipta Nugraha Kencana. Sedangkan biaya proses balik nama sertifikat untuk sementara dibayar oleh PT Graha Cipta Nugraha Kencana, dan para pembeli diwajibkan untuk membayar biaya tersebut dengan cara mengangsur selama 12 bulan kepada PT Graha Cipta Nugraha Kencana. Hal ini telah disepakati bersama oleh para pihak dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH selaku Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, oleh karena itu saat ini proses balik nama sertifikatnya sudah berjalan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya.<sup>111</sup>

---

<sup>111</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Ario Andreti, Direktur Utama PT Graha Cipta Nugraha Kencana di Palangkaraya, Tanggal 13 Mei 2022, Pukul 10.12 WIB.

Proses peralihan hak atau balik nama sertifikat tanah, umum dilakukan dalam setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan. Pengurusan balik nama sertifikat ini bisa dilakukan dengan mendatangi kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) di kabupaten/kota lokasi tanah berada. Namun, sebelum mendatangi kantor BPN, ada prosedur lain yang perlu dilakukan untuk memenuhi persyaratan balik nama sertifikat. Prosedur itu melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH selaku Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, terdapat 2 (dua) tahapan yang perlu dilakukan dalam proses pengurusan balik nama sertifikat terkait transaksi jual beli tanah, yaitu :<sup>112</sup>

a. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Agar transaksi jual beli tanah atau bangunan menjadi sah secara hukum, penjual dan pembeli harus mendatangi Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah wajib melalui PPAT. Mendatangi Kantor PPAT perlu dilakukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah (AJB). Akta ini adalah dokumen resmi yang menjadi bukti sah telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Sebelum AJB

---

<sup>112</sup> Hasil Wawancara Kedua dengan Bapak Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH., selaku Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, Tanggal 18 Mei 2022, Pukul 09.40 WIB.

dibuat, PPAT akan memeriksa kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan (BPN). Pemeriksaan ini untuk memastikan objek jual beli tidak bermasalah. Selain itu, PPAT akan mengecek Surat Tanda Terima Setoran (STTS) serta Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB atau Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini untuk memastikan tidak ada tunggakan sekaligus menghitung biaya dan pajak yang menjadi tanggungan penjual dan pembeli. Penjual juga akan diarahkan melunasi pajak penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah. Besaran PPh setara 2,5 persen dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah, seperti diatur PP No. 34 Tahun 2016. Tanggung Jawab pembeli, diharuskan melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sejumlah dokumen pun harus dibawa oleh pihak penjual dan pembeli untuk keperluan pembuatan AJB di Kantor PPAT. Dokumen yang perlu dibawa pembeli tanah ialah KTP, KK, Surat Nikah (jika sudah menikah) dan NPWP. Sementara dokumen yang harus dibawa oleh pihak penjual, yaitu antara lain Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan dijual (asli), Kartu Tanda Penduduk (KTP) Direksi, Akta pendirian dan pengesahan perseroan, bukti pembayaran PBB, surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa, dan NPWP Perseroan. Setelah semua persyaratan di atas terpenuhi, PPAT akan membuat Akta Jual Beli Tanah (AJB) atas persetujuan pihak penjual dan pembeli. AJB biasanya dibuat 2 lembar asli dan 1 lembar salinan.

b. Pengurusan Balik Nama Sertifikat di BPN

Sejumlah dokumen harus disiapkan saat mengurus balik nama sertifikat tanah (peralihan hak jual beli) di kantor BPN, yaitu:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai.
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotokopi identitas pemohon (KTP & KK) dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket di kantor BPN.
- 4) Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket kantor BPN (khusus bagi badan hukum).
- 5) Sertifikat Tanah Asli.
- 6) Akta Jual Beli Tanah dari PPAT.
- 7) Fotokopi KTP para pihak penjual-pembeli, dan atau kuasanya Izin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak itu hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang.
- 8) Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 9) Bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Setelah menyerahkan semua dokumen tersebut kepada petugas Kantor Pertanahan (BPN) serta membayar biaya administrasi, pihak pembeli akan menerima tanda bukti penerimaan berkas. Lalu, nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan dituliskan pada buku tanah dan sertifikat.

Menurut Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH selaku Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, terdapat beberapa jenis biaya-biaya yang harus dibayar dan menjadi tanggung jawab pihak pembeli tanah dalam proses balik nama sertifikat tanah, yaitu :<sup>113</sup>

- 1) Uang jasa honorarium PPAT (termasuk saksi). Nilai honorarium PPAT bisa bervariasi. Namun, ada ketentuan yang membatasi nilai honor PPAT tidak boleh melebihi 1 persen dari harga transaksi jual beli tanah yang tercantum di dalam AJB.
- 2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pembeli harus membayar BPHTB sebesar 5 persen dari harga jual tanah dan bangunan dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.
- 3) Biaya pelayanan informasi untuk Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti per bidang sebesar Rp50.000,-.
- 4) Biaya pengecekan sertifikat tanah senilai Rp50.000,-.
- 5) Biaya pelayanan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Biaya administrasi pengurusan balik nama sertifikat tanah ditentukan dengan rumus: nilai jual tanah dibagi 1000. Sebagai ilustrasi, untuk tanah

---

<sup>113</sup> Hasil Wawancara Kedua dengan Bapak Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH., selaku Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, Tanggal 18 Mei 2022, Pukul 09.40 WIB.

seharga Rp400.000.000,- biaya pengurusan balik nama sertifikatnya di Kantor BPN adalah Rp400.000,-.

Terhadap permasalahan jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh PT Graha Nugraha Cipta Kencana sebagaimana dijelaskan diatas, menurut Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH selaku Notaris/ PPAT di Kota Palangkaraya, bahwa penggantian tanah yang dilakukan oleh PT Cipta Nugraha Kencana dari tanah kavling yang alas haknya berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT) menjadi tanah kavling yang sudah bersertifikat adalah merupakan tanggung jawab hukum yang dilakukan oleh PT Graha Cipta Nugraha Kencana dan sekaligus untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pembeli tanah kavling tersebut. Sedangkan semua beban biaya-biaya yang harus dibayar atas terjadinya peralihan hak tersebut adalah merupakan tanggung jawab pembeli, walaupun dalam pelaksanaannya beban biaya tersebut untuk sementara waktu dibayarkan dahulu oleh penjual.<sup>114</sup>

Sehubungan dengan pertanggungjawaban hukum bagi para pihak terhadap jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kota Palangkaraya sebagaimana diuraikan tersebut diatas, menurut penulis tanggung jawab hukum PT Graha Cipta Nugraha Kencana selaku penjual tanah kavling adalah merupakan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*), sedangkan tanggung jawab hukum pihak pembeli tanah kavling tersebut adalah pertanggungjawaban tanpa

---

<sup>114</sup> Hasil Wawancara Kedua dengan Bapak Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH., selaku Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, Tanggal 18 Mei 2022, Pukul 09.40 WIB.

kesalahan (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*).

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas, dapat penulis simpulkan bahwa dalam upaya penyelesaian permasalahan jual beli tanah belum bersertifikat yang dilakukan oleh PT Graha Cipta Nugraha Kencana kepada para pembeli sudah sejalan dengan teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum ketika melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum.

### **3. Contoh Akta Jual Beli Tanah**

Akta jual beli merupakan dokumen otentik yang dibuat pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT ini diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Jual beli merupakan proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang dilengkapi dengan bukti-bukti otentik. Akta jual beli menjadi salah dokumen otentik yang menjadi bukti sah peralihan hak tersebut. Akta ini dibuat setelah seluruh pajak yang muncul akibat jual beli ini sudah dibayarkan oleh penjual dan pembeli. Biasanya dalam transaksi jual beli, ada pajak yang harus dibayarkan yaitu pajak penghasilan (PPh), bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dan nilai jual obyek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP). Berikut adalah contoh akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, yaitu :

## AKTA JUAL BELI

Nomor : 09/2022.

-Pada hari ini Rabu, tanggal enambelas bulan Maret tahun duaribu duapuluh dua (16-03-2022).-----

hadir dihadapan saya, **WAHYU HANGGONO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Maret 2018 Nomor ----- 900/KEP-17.3/X/2018 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Palangkaraya dan berkantor di Jalan S. Parman Nomor 47.B Kelurahan Menteng, Kota Palangaraya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

**I. Tuan ABDUR RAHMAN**, lahir di Tamban, pada tanggal tujuhbelas Mei seribu sembilanratus tujuh puluh delapan (17-05-1978), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Marina Permai II, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 6271011705780003, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Nyonya DESSY IRMA HERLINA**, lahir di Kabupaten Kapuas, pada tanggal sebelas Februari seribu sembilanratus delapan puluh tiga (11-02-1983), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama

dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 6271011102830005. -----

-selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**". -----

**II. Tuan ANDRI KURNIAWAN**, lahir di Tumbang Manggo, pada tanggal duapuluh dua Juli seribu sembilanratus tujuh puluh empat (22-07-1974), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raden Saleh IV No. 73, Rukun Tetangga 014, Rukun Warga 011, Kelurahan Langkai, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 6271032207740002.-----

-selaku Pembeli, selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**". -----

-Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

**-Hak Milik 05482/Panarung** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15/09/2012, Nomor 135/2012, terdaftar atas nama **ABDUR RAHMAN** dengan Luas Hasil Ukur  $\pm 796 \text{ M}^2$  (kurang lebih tujuh ratus sembilan puluh enam meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.03.14.00220, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.056.022.074-0002.0, terdaftar atas nama **ABDUR RAHMAN**, terletak di ; -----

-Provinsi : Kalimantan Tengah;-----

-Kabupaten/Kota : Palangkaraya;-----

-Kecamatan : Pahandut;-----

-Kelurahan/Desa : Panarung;-----

-Keadaan tanah : Pekarangan kosong ; -----

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “**Obyek Jual Beli**”.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 500.000.000,-** -----  
**(limaratus juta Rupiah).**-----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

- b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

-----**Pasal 1**-----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

-----**Pasal 2**-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

-----**Pasal 3**-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

-----**Pasal 4**-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----**Pasal 5**-----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2022 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2023 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-----**Pasal 6**-----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

-----**Pasal 7**-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Palangkaraya di Kalimantan Tengah. -----

-----**Pasal 8**-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan DIDIK PURWANTO, lahir di Kota Palangkaraya, pada tanggal 23 September 1985, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Jalan Adonis Samad, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 014, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 6271012309850002. -----

- Untuk sementara berada di Kota Palangkaraya.-----

2. Nyonya EKA MULIASARI, Sarjana Pendidikan, lahir di Kasongan, pada tanggal 04 Maret 1989, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Jalan Rajawali VII No. 163, Rukun Tetangga 017, Rukun Warga 024, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 6271055403890008. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli,

yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama,

Pihak Kedua,

**ABDUR RAHMAN**

**ANDRI KURNIAWAN**

Persetujuan Istri,

**DESSY IRMA HERLINA**

Saksi,

Saksi,

**DIDIK PURWANTO**

**EKA MULIASARI**

Pejabat Pembuat Akta Tanah,

**WAHYU HANGGONO, S.H., M.Kn.**

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Praktik jual beli tanah belum bersertifikat dalam bentuk tanah kavling di Kota Palangkaraya sudah dilakukan sejak lama, puncaknya yaitu pada tahun 2017 – 2020 ketika Kota Palangkaraya dikabarkan akan menjadi Ibukota Negara Republik Indonesia. Jual beli tanah kavling belum bersertifikat yang terjadi di Kota Palangkaraya hanya dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak dan diketahui oleh kelurahan setempat dengan alas hak hanya berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT), sehingga jual beli tanah ini rentan terjadi permasalahan di kemudian hari. Hal ini terbukti pada praktek jual beli tanah kavling yang dijual oleh Frans Ever Kilat kepada Khanis Yovani dan jual beli tanah kavling yang dijual oleh PT Graha Cipta Nugraha Kencana kepada warga masyarakat sebagai pembeli. Permasalahan yang muncul yaitu adanya pihak lain yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut dan mengaku memiliki surat tanah berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT), sehingga dengan adanya pengakuan dari pihak lain tersebut membuat tanah kavling yang sudah dibeli dari penjual tidak dapat dimanfaatkan oleh pembeli untuk keperluan pembangunan rumah. Merujuk pada kedua permasalahan tersebut diatas, secara hukum telah menimbulkan ketidakpastian, baik bagi pihak penjual maupun bagi pihak pembeli tanah kavling tersebut. Ketidakpastian hukum bagi pihak penjual yaitu

munculnya tumpang tindih Surat Pernyataan Tanah (SPT) atas tanah kavling tersebut yang penyelesaian hukumnya membutuhkan waktu yang sangat lama, dan berisiko hak atas tanah menjadi hilang karena direbut orang lain. Sedangkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli yaitu tidak dapat dimaafkannya tanah kavling yang telah dibeli, dan berisiko uang pembayaran harga tanah tidak dapat dikembalikan oleh penjual. Secara hukum, pemerintah pada dasarnya telah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sesuai dengan Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”. Berdasarkan analisa yuridis tersebut diatas, jual beli tanah kavling belum bersertifikat di Kota Palangkaraya ternyata masih banyak menimbulkan permasalahan hukum terutama mengenai sengketa kepemilikan atas tanah, karena bukti kepemilikan tanah kavling berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT) dan dibuatnya bukti jual beli berupa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) masih belum memiliki kekuatan secara hukum. Hal ini membuktikan bahwa teori Gustav Radbruch yang mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah kavling belum bersertifikat di Kota Palangkaraya masih belum dapat tercapai.

2. Pertanggungjawaban hukum yang dilakukan Frans Ever Kilat selaku penjual tanah kavling kepada para pembeli yaitu mengajukan surat kepada

Kelurahan Panarung meminta penjelasan mengenai kebenaran dan keaslian Surat Pernyataan Tanah (SPT) atas nama Abdul Hadi, Cs selaku pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah kavling tersebut. Kemudian setelah mendapat jawaban dari pihak Kelurahan Panarung bahwa Surat Pernyataan Tanah (SPT) atas nama Abdul Hadi, Cs tidak terdaftar di Kelurahan Panarung, Frans Ever Kilat segera mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya atas nama Khanis Yovani dan atas nama warga masyarakat lainnya selaku pembeli tanah kavling tersebut dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak tanah kavling yang telah dijualnya. Sedangkan pertanggungjawaban hukum yang dilakukan oleh PT Graha Cipta Nugraha Kencana yaitu melakukan penggantian terhadap semua bidang tanah yang terkena masalah dengan pihak lain. Adapun lokasi tanah pengganti tersebut yaitu terletak di Jalan Marina Permai II Kelurahan Panarung, Kota Palangkaraya dengan status hak yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tercatat atas nama PT Graha Cipta Nugraha Kencana. Sedangkan biaya proses balik nama sertifikat untuk sementara dibayar oleh PT Graha Cipta Nugraha Kencana, dan para pembeli diwajibkan untuk membayar biaya tersebut dengan cara mengangsur selama 12 bulan kepada PT Graha Cipta Nugraha Kencana. Hal ini telah disepakati bersama oleh para pihak dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Julius Inggrit Parlindungan Situngkir, SH selaku Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, oleh karena itu saat ini proses balik nama sertifikatnya

sudah berjalan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya. Dengan demikian, pertanggungjawaban hukum yang dilakukan oleh Frans Ever Kilat dan PT Graha Cipta Nugraha Kencana pada prinsipnya sudah sesuai dengan teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum ketika melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum.

#### **B. Saran**

1. Diharapkan Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya dapat meningkatkan lagi sosialisasi kepada warga masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah dan jaminan hukum terhadap tanah yang sudah didaftarkan.
2. Diharapkan para pelaku usaha di bidang tanah kavling sebelum melakukan penjualan tanah sebaiknya dibuatkan terlebih dahulu sertifikat hak miliknya agar tidak terjadi sengketa dengan pihak lain.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an dan Hadist

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Bandung: Diponegoro, 2014.

### B. Buku

AA Andi Prajitno, 2013. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, Selaras, Malang.

Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010. *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta.

Abdul Kadir Muhammad, 1982. *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.

Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008. *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta.

Achmad Ali, 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta.

Achmad Ichsan, 1986. *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

-----, 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

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

-----, 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmadi Miru, 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Al-Hafidh Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, 2008. *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkaam*, terj. Dani Hidayat, CD Program Versi 2.0 "Bulughul Maram", Pustaka Al-Hidayah, Tasikmalaya.

AP Parlindungan, 2002. *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

- Boedi Harsono, 1999. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- , 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.
- BPN RI, 2007. *Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Daerah*, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta.
- Burhan Bungin, 2001. *Metodologi Penelitian Sosial; Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif*, Airlangga Press, Surabaya.
- CST. Kansil, Christine, S.T. Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Djaja S. Meliala, 2015. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Dominikus Rato, 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Efendi Perangin, 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta.
- , 2007. *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Fence M.Wantu, 2011. *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Goenawan Kian, 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Pustaka Grhatama, Yogyakarta.
- Gunawan Widjaja dkk, 2004. *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Handri Rahardjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta.
- Hans Kelsen, 2007. *General Theory Of Law and State*, Diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum*, Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Hans Kelsen, 2008. *Pure Theory of Law*, Terjemahan Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Penerbit Nusa Media, Bandung.

- Hendi Suhendi, 2010. *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Idrus Ahmad, 1969. *Fiqh Menurut Madzab Syafi'i*, Widya Jakarta, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2002. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- J. Satrio, 1993. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung.
- J.B. Daliyo, dkk., 2001. *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- John Salindeho, 1993. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Juhaya S. Pradja, 2012. *Ekonomi Syariah*, Pustaka Setia, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 2002. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Muhammad Qasim Kamil, 2014. *Halal-Haram dalam Islam*, Mutiara Allamah Utama, Depok.
- Peter Mahmud Marzuki, 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- , 2015. *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- R. Setiawan, 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salim H.S., 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2011. *Pengantar Hukum Agraria*, Graha ilmu, Yogyakarta.
- Sayyid Sabiq, 1987. *Fiqh Sunnah, Jilid 12*, terj. Kamaluddin A Marzuki, Alma'arif, Bandung.
- , 2009. *Fiqh Sunnah 5*, terj. Abdurrahim dan Masrukin, Cakrawala Publising, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Soerjono Soekanto, 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Sudirman, 1972. *Hukum Islam*, Mandar Maju, Bandung.
- Suharsimi Arikunto, 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT Rineka Cipta, Yogyakarta.
- Supriadi, 2006. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Urip Santoso, 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Cetakan Ke-2, Jakarta.
- , 2013. *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2016. *Metode Penelitian Hukum*, Cet. ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **D. Jurnal Ilmiah**

- Dwina Natania, Lastuti Abubakar & Nanda A Lubis, Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5

Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Volume 3, Nomor 2, Juni 2020.

#### E. Media Online/Internet

Adzikra Ibrahim, *Pengertian Analisa Menurut Para Ahli*, diakses di <https://pengertiandefinisi.com/pengertian-analisa-menurut-ahli/>, tanggal 24 November 2021, Pukul 10.37 WIB.

ITS Online, *Kilas Balik Wacana Pemindahan Ibukota*, Diakses dari laman <https://www.its.ac.id/news/2021/10/20/kilas-balik-wacana-pemindahan-ibukota/>, pada tanggal 12 Desember 2021, Pukul 21.08 WIB.

Nabilla Alwiny, *Meninjau UU ITE Dengan Teori Gustav Radbruch: Langgar Tiga Nilai Hukum?*, <https://yoursay.suara.com/news/2021/01/11/185052/meninjau-uu-ite-dengan-teori-gustav-radbruch-langgar-tiga-nilai-hukum>, diakses pada 10 November 2021, Pukul 10.17 WIB.

Pemerintah Kota Palangkaraya, *Geografis*, Diakses dari <https://palangkaraya.go.id/selayang-pandang/geografis/>, pada tanggal 11 Desember 2021, Pukul 19.46 WIB.

Pinhome, *Apa Itu Kavling?*, Diakses dari laman <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/kavling/>, pada tanggal 11 Desember 2021, Pukul 16.27 WIB.

Saidulkarnain Ishak, *Wacana Palangkaraya Jadi Ibukota Negara*, Diakses dari laman <https://travel.kompas.com/read/2011/11/25/1331488/wacana.palangkaraya.jadi.ibu.kota.negara?page=all>, pada tanggal 13 Desember 2021, Pukul 19.22 WIB.