

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian ini menggunakan teori-teori yang berkaitan dengan topik mengenai perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan tanah yang belum dibalik nama akibat kematian penjual. Teori-teori yang dimaksud adalah teori pengertian jual beli, teori syarat sah jual beli tanah, teori peralihan hak, teori pembeli beritikad baik, teori hukum perdata, dan teori putusan *verstek*.

#### A. Teori Jual Beli

Pasal 1457 KUHPperdata (kitab Undang-Undang Hukum Perdata) telah menjabarkan dan memberikan definisi terkait jual beli, yang merupakan suatu perjanjian, ketika satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lainnya membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>14</sup> Pengertian jual beli tanah menurut salah satu ahli yakni Boedi Harsono dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan bersifat tunai.<sup>15</sup>

Sedangkan menurut KBBI jual beli yakni persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni penjual yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual, tanah dalam KBBI yakni permukaan bumi atau lapisan bumi yang atas sekali. Oleh karenanya jual beli tanah dalam KBBI berarti persetujuan saling mengikat antara pembeli, yakni pembeli yang membeli barang, dan penjual sebagai pihak yang memberikan barang yang dijual. barang dalam hal ini ialah tanah yang merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang atas sekali.

---

<sup>14</sup> Tim Redaksi Pustaka Yustita, *Kitab Lengkap KUHPper, KUHAper, KUHP, KUHAper, KUHD*, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustita, 2013), hal. 342.

<sup>15</sup> Cici Fajar Novita, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi3, Vol.2. 2014.hlm.3.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menjabarkan jual beli tanah dalam UUPA tidak dijelaskan eksplisit, melainkan dijabarkan dalam pasal 5 UUPA bahwa Hukum Tanah Nasional kita ialah hukum adat, berarti kita menggunakan konsep, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Dari Pasal 5 UUPA tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum adat hukum adat yakni hukum adat yang telah di sanner dari cacat-cacatnya, hukum adat yang sudah disempurnakan, atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.<sup>16</sup>

### **1. Teori Syarat Sah Jual Beli Tanah**

Berdasarkan kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata), khususnya pada pasal 1320, sebuah perjanjian jual beli termasuk jual beli tanah dianggap sah apabila memenuhi empat syarat utama. Syarat-syarat ini dibagi menjadi dua katagori yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Yaitu sebagai berikut:

#### **a. Ketentuan Subjektif**

Syarat ini berhubungan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Adapun isi dari pasal tersebut:

##### **1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Ini ialah syarat pertama dan paling penting. Kesepakatan artinya adanya persesuaian kehendak atau persetujuan antara para pihak yang membuat perjanjian. Kedua belah pihak harus setuju pada poin-poin fundamental dalam perjanjian, seperti objek yang diperjualbelikan dan harganya. Persetujuan ini

---

<sup>16</sup> Ardiansyah Zulhadji, *Perahlian Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960*, lex Crimen Vol.V, No.4. 2016, hlm.32.

harus diberikan secara bebas dan sukarela, tanpa adanya cacat kehendak yang dapat merusak validitasnya.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

- a. Kecakapan hukum berarti para pihak memiliki kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Seseorang dianggap cakap hukum apabila: Sudah dewasa: pada umumnya berusia 18 atau 21 tahun, sesuai pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Tidak berada dibawah pengampuan: seseorang yang tidak dapat mengelola urusan pribadinya karena kondisi tertentu (sakit jiwa) dan ditempatkan dibawah pengampuan oleh pengadilan.

Pihak yang tidak cakap hukum (contohnya, anak dibawah umur) tidak dapat membuat perjanjian tanpa bantuan atau persetujuan dari walinya. Jika suatu perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap hukum, perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan atau walinya.

b. Ketentuan objektif :

1. Suatu hal tertentu

Syarat ini menuntut agar objek perjanjian harus jelas, spesifik, dan dapat ditentukan. Objek ini bisa berupa barang, jasa, atau hak. Misalnya dalam jual beli tanah, objeknya harus dijelaskan secara detail, termasuk lokasi, luas dan batas-batasnya agar tidak menimbulkan keraguan atau sengketa dikemudian hari. Jika objeknya tidak jelas, perjanjiannya batal demi hukum.

2. Suatu sebab yang halal

Tujuan atau kuasa dari perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum itulah definisi dari sebab atau keperluan yang halal. Misalnya, perjanjian untuk menjalankan tindak pidana

atau jual beli barang-barang terlarang tidak memiliki sebab yang halal. Jika tujuan perjanjian melanggar hukum, perjanjian itu batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), transaksi jual beli tanah didefinisikan sebagai suatu proses di mana pihak pembeli melakukan pembayaran atas harga tanah, dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut, yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah kepada pembeli. Pelaksanaan hukum peralihan hak bersifat tunai, terang, dan riil. Sifat tunai menunjukkan bahwa seiring dengan pelaksanaan perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah beralih kepada pihak lain secara permanen, disertai dengan pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah yang disepakati. UUPA menguraikan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan Transaksi jual beli properti tanah dilakukan sebagaimana tertera di bawah ini:

c. Ketentuan Materil

- 1) Orang yang mempunyai hak untuk membayar tanah yang bersangkutan, artinya adalah orang tersebut sebagai orang yang mempunyai hak harus dipenuhinya syarat untuk memiliki tanah setuju akan dibeli. Ini berkesesuaian dengan penjelasan pada UUPA Pasal 21, menjelaskan bahwa pihak yang memiliki hak atas tanah hanyalah warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah. Jika pembeli adalah warga negara asing atau badan hukum yang tidak termasuk dalam kategori yang diizinkan oleh pemerintah, maka perjanjian jual beli secara otomatis menjadi tidak sah, dan hak atas tanah akan dialihkan ke negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 (2) UUPA.
- 2) Penjual mempunyai hak untuk melakukan penjualan atas tanah yang bersangkutan. Namun demikian, jika suatu bidang tanah dimiliki oleh dua

orang, maka hak untuk menjual tanah tersebut hanya dapat dilaksanakan oleh kedua pemilik secara bersama-sama.

- 3) Bidang tanah yang memiliki hak atas tanah pada prinsipnya dapat dialihkan melalui mekanisme jual beli selama tidak sedang berada dalam kondisi sengketa hukum. pengaturan mengenai ketentuan tersebut tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agrarian, terutama Pasal 20 mengenai kepemilikan, Pasal 28 terkait hak atas tanah untuk bangunan usaha, Pasal 35 mengenai hak atas tanah untuk bangunan, dan Pasal 41 yang menguraikan hak penggunaan.

#### d. Ketentuan Formal

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 yang berfungsi sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria telah memasukkan peraturan yang memastikan legalitas yang jelas dalam setiap pemindahan kepemilikan properti tanah, yaitu dengan mensyaratkan bahwa peralihan tersebut harus dibuktikan melalui akta yang dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berpindahnya Kepemilikan lahan dalam transaksi jual beli lahan yang belum terdaftar dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa kerugian bagi pemegang hak atas lahan, dikarenakan kurangnya jaminan kepastian hukum. Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Tanpa pendaftaran, meskipun suatu pihak dapat menguasai tanah secara fisik, kepemilikan hak atas tanah tersebut tidak dapat dibuktikan secara yuridis sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadama dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*. Jurnal Analogi Hukum. Vol.1. No.3 (2019). hal. 375.

Dengan demikian, jika ditinjau dari UUPA kepada bagaimana transaksi jual beli properti tanah yang tidak disertai dengan dokumen kepemilikan resmi, berpotensi dianggap tidak memiliki kekuatan hukum. Hal tersebut disebabkan oleh tidak terpenuhinya unsur kepastian hukum terhadap status tanah yang diperjualbelikan seperti yang dijabarkan pada Pasal 19 UUPA, yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, tanah harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Selain mengenai hal tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria juga menjabarkan jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tentang akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat antara lain berupa potensi sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah. Ketiadaan alat bukti yang memadai mengenai objek tanah tersebut mengakibatkan ketiadaan kepastian hukum, yang consequently menimbulkan ketidakpastian mengenai keabsahan kepemilikannya secara yuridis. Pihak yang paling dirugikan dalam peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat pada umumnya adalah pembeli, sebab apabila terjadi sengketa dari atas tanah yang dibelinya, pembeli tidak mampu mengajukan alat bukti yang kuat berupa sertifikat hak atas tanah. Di samping itu, jual beli tanah tanpa sertifikat juga berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik tanah atau penjual, mengingat nilai jual tanah yang belum bersertifikat cenderung lebih rendah dibandingkan dengan tanah yang telah bersertifikat. Bahkan, dalam kondisi tertentu, perbuatan hukum jual beli tersebut dapat dibatalkan atau tidak dapat dilaksanakan sama sekali akibat tidak terpenuhinya unsur pembuktian yang sah.<sup>18</sup>

## **2. Teori Pengalihan Hak Menurut UUPA**

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

Perahlian hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah proses berpindahannya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak yang lain. Proses ini adalah salah satu konsep fundamental dalam hukum agraria di Indonesia, perahlian hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA). UUPA menyampaikan beberapa cara perahlian hak atas tanah, diantaranya:

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Waris.
5. Penyertaan modal.<sup>19</sup>

### **3. Teori Pembeli Beritikad Baik (Good Faith Buyer) dan Perlindungan Hukum**

#### **A. Teori Pembeli Beritikad Baik (Good Fith Buyer)**

Pembeli yang beritikad baik dapat dipahami sebagai pihak yang melakukan perolehan hak atas tanah tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau kekurangan dalam proses peralihan hak atas tanah yang diperolehnya. Dalam pengertian ini, pembeli beritikad baik merupakan pembeli yang bertindak secara jujur dan tidak memiliki pengetahuan mengenai adanya cacat hukum pada objek yang dibelinya. Menurut subekti, pembeli beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak menyadari bahwa pihak yang melakukan peralihan hak kepadanya sesungguhnya bukan pemilik yang sah.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tahun 1960 Nomor 104, , Pasal 26 ayat (1).

<sup>20</sup> R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti, hlm. 15.

Pemaknaan itikad baik dibagi menjadi dua kategori yakni subjektif dan objektif. Itikad baik subjektif diberi definisi sebagai perbuatan jujur pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak, sedangkan itikad baik objektif yang didefinisikan sebagai keharusan, yang berarti tindakan seorang pembeli juga harus berkesesuaian dengan norma umum yang berkembang di masyarakat. Keharusan yang dimaksud disini yaitu kewajiban-kewajiban yang harus terlaksana oleh pembeli.

Kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan yakni, jika ia sebelum dan pada saat terjadinya proses peralihan hak atas tanah, yang bersangkutan telah melalui pemeriksaan secara cermat terhadap fakta-fakta material yang berkaitan dengan kondisi fisik tanah serta keabsahan peralihan hak secara yuridis atas objek tanah yang dibelinya. Sebaliknya, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik jika pembeli menyadari adanya cacat hukum pada proses peralihan hak atas tanah, seperti ketidakberwenangan penjual, namun tetap melanjutkan transaksi jual beli tersebut, maka hal ini dapat menjadi pertimbangan terkait itikad dan tanggung jawab hukum pembeli.

#### **a. Teori Perlindungan Hukum**

Pada teori perlindungan hukum, menurut Hadjon ada dua hal dalam perlindungan hukum, yaitu: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

##### **1. Pencegahan dalam Perlindungan Hukum (Preventif)**

Bentuk perlindungan hukum ini memungkinkan warga negara untuk menyampaikan sanggahan dan saran (*inspraak*) sebelum sebuah penetapan keputusan administratif diselesaikan sepenuhnya.

## 2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran hukum atau sengketa, yang diwujudkan melalui penerapan sanksi hukum. Sanksi tersebut dapat berupa pidana penjara, denda, maupun hukuman tambahan lainnya yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>21</sup>

### b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu asas penting untuk berlangsungnya sebuah negara hukum masa kini. Kepastian hukum tidak berdiri sendiri, sebab merupakan bagian integral dari trias tujuan hukum, yang meliputi Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kegunaan. Di Indonesia, jaminan ini dilembagakan secara konstitusional, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Konstitusi Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa Indonesia adalah sebuah negara yang berdasarkan hukum. Lebih lanjut, hak asasi setiap individu atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

Kepastian hukum memiliki kegunaan utama untuk memberikan rasa aman kepada masyarakat dalam setiap proses hukum. Sudikno Mertokusumo mendefinisikan teori kepastian hukum sebagai hubungan hukum antar peraturan. Ini adalah suatu gagasan dasar yang bersifat umum

---

<sup>21</sup> Irwan permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei – Agustus 2016, hlm 456.

atau bersumber dari peraturan-peraturan khusus (hukum positif). Definisi ini menunjukkan bahwa Kepastian Hukum lebih dari sekadar kejelasan teks (*clarity*); ia menuntut koherensi dan konsistensi sistemik. Jika kepastian hanya berarti kejelasan undang-undang tunggal (seperti tuntutan *lex certa*), maka ia hanya menyentuh aspek formal. Namun, dengan fokus pada hubungan antar peraturan, Sudikno menyiratkan bahwa Kepastian Hukum memiliki dimensi normatif yang lebih dalam—suatu tuntutan agar sistem hukum secara keseluruhan bekerja secara logis dan hierarkis. Hal ini membawa implikasi penting, menunjukkan bahwa Kepastian Hukum adalah tentang kepastian struktural dan bukan sekadar kepastian bentuk.

Roeslan Saleh mempunyai pandangan yang serupa, yakni teori kepastian hukum merupakan prinsip utama, seperti aturan umum yang menjadi fondasi bagi sistem hukum. Sementara itu, definisi asas kepastian hukum dijabarkan Bellefroid sebagai aturan dasar yang diinterpretasikan dari hukum yang berlaku dan yurisprudensinya berasal dari aturan yang lebih khusus. Ia menekankan bahwa asas ini adalah dibentuk dari hukum positif yang berlaku di dalam masyarakat, mengaitkan kepastian dengan sumber hukum yang diakui dan praktik yudisial. Kepastian ini berlaku dalam sistem hukum perdata maupun sistem hukum umum secara bersama-sama.

## **B. Teori Hukum Perdata dan Putusan Verstek**

### **1. Teori Hukum Perdata**

Teori hukum perdata secara umum adalah kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antarindividu dalam kehidupan bermasyarakat, dengan

penekanan pada kepentingan pribadi masing-masing pihak. Sejalan dnegan hal tersebut, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menyatakan bahwa hukum perdata adalah hukum antar perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban perseorangan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam interaksi sosial.

## **2. Teori Putusan Verstek**

Teori putusan verstek (putusan tanpa kehadiran tergugat) adalah konsep hukum perdata yang memungkinkan pengadilan untuk menjatuhkan putusan tanpa kehadiran pihak tergugat setelah dipanggil secara resmi. Tujuannya adalah untuk mencegah proses peradilan terhambat akibat ketidakhadiran pihak tergugat. Teori ini berdasarkan pada asas kontradiktor, dimana meski tergugat tidak hadir, dia dianggap telah diberikan kesempatan untuk membela diri.

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan putusan Pengadilan, putusan verstek adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim apabila tergugat tidak hadir atau tidak mewakilkan kuasanya pada hari sidang yang sudah ditentukan, meski telah dipanggil secara sah.<sup>22</sup>

## **3. Teori Putusan Hakim**

Secara istilah putusan dari kata “putus” setelah mengalami akhiran an menjadi “putusan” yang menurut KBBI diberi arti “hasil memustukan”. Putusan adalah suatu pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

pemeriksaan perkara gugatan (contentius).<sup>23</sup> Menurut perumusan oleh para sarjana, putusan hakim didefinisikan sebagai pernyataan oleh hakim selaku pejabat negara yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum. Pernyataan ini mempunyai tujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri sengketa dan perkara.<sup>24</sup>



---

<sup>23</sup> Dr. Didik Suhariyanto, S.H.,M.H., dkk., *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi*, CV. Gita Lentera: Sumatera Barat, hlm. 119 .

<sup>24</sup> Komisi Yudisial Republik Indonesia, *Memotret Pertimbangan Putusan Hakim Dari Berbagai Perspektif*, hlm.9. 2024.