



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM
PERJANJIAN PEMBELIAN TANAH KAVLING BERDASARKAN
AKTA DI BAWAH TANGAN YANG DILEGALISASI NOTARIS
SEBELUM TERBITNYA SERTIFIKAT PEMECAHAN**

“TESIS”

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



Oleh :

NOVIEYANI WIRATMAJA

NPM : 22202022061

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2024**



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN TANAH KAVLING BERDASARKAN AKTA DI BAWAH TANGAN YANG DI LEGALISASI NOTARIS SEBELUM TERBITNYA SERTIFIKAT PEMECAHAN

Novieyani Wiratmaja

ABSTRAK

Bagaimana jika jual beli Tanah kavling yang telah di jual oleh pengembang akan tetapi masih akan tetapi masih belum diadakan pemecahan bidang tanah dan sudah di jual maka, sama pegembang dibuatkan surat perjanjian yang di legalisasi oleh notaris hal ini, apa bisa merugikan pembeli dan bagaimana secara kepastian hukumnya karena sertifikat tersebut belum pasti atas nama pembeli, serta bentuk perlindungan hukumnya buat pembeli, Adapun rumusan masalah sebagai berikut, Bagaimana kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling berdasarkan akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan kasus atau *case approach*, yaitu pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi, hasil penelitian Akta dibawah tangan yang dilegalisasi Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak sama dengan akta otentik, karena tanda tangan yang terdapat dalam akta dibawah tangan tersebut dapat disangkal oleh yang menandatangani dan pihak yang mengajukan sebagai bukti harus membuktikan kebenarannya melalui bukti-bukti lain atau saksi-saksi. Serta akta dibawah tangan yang dilegalisasi tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, dimana salah satu syarat akta otentik adalah dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta dibawah tangan yang dilegalisasi Notaris dibuat oleh para pihak Perlindungan Hukum Terhadap pembeli Atas Pembelian Tanah Kavling Berdasarkan Akta Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris adalah hanya Agar terdapat kepastian atas kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta di bawah tangan, dan juga kepastian atas kebenaran bahwa tanda tangan itu adalah benar sebagai tanda tangan Para Pihak; sehingga bagi penjual segera dengan akta di bawah tangan yang telah dilegalisasi dapat uang pembayaran tanah kavling sebelum dilakukan penyerahan, akan tetapi di pihak pembeli menuntut pelaksanaan dari perjanjian di bawah tangan tersebut dan pembeli mendapat jaminan dari penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan obyek yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi hal ini sesuai dengan pasal 1492 KUH Perdata. Sedangkan perlindungan bagi notaris harus sesuai dengan pasal 66 UUJN serta notaris melegalisasi akta di bawah hanya bertanggung jawab sebatas mengenai tentang tanggung jawab pada keaslian tanda tangan para pihak dan kepastian tanggal dalam legalisasi.

Kata Kunci: akta di bawah tangan, Legalisasi, Notaris

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN TANAH KAVLING BERDASARKAN AKTA DI BAWAH TANGAN YANG DI LEGALISASI NOTARIS SEBELUM TERBITNYA SERTIFIKAT PEMECAHAN

Novieyani Wiratmaja

ABSTRACT

What if the sale and purchase of plots of land that have been sold by the developer but there is still no splitting of the plot of land and it has already been sold, then the developer will make a letter of agreement which is legalized by a notary, can this be detrimental to the buyer and what is the certainty? The law is because the certificate is not certain to be in the name of the buyer, as well as the form of legal protection for the buyer. The problem formulation is as follows, What is the strength of the deed of sale and purchase of land plots under the hand which is legalized by a Notary before the issuance of the split certificate according to the Civil Code and UUJN and how is it protected? law against buyers of plots of land based on private deeds legalized by a Notary. This research uses a normative research method with a statutory regulatory approach and a case approach, namely a case approach carried out by examining cases related to the legal issues faced, the results of researching private deeds that are legalized by a notary have the power of proof. which is not the same as an authentic deed, because the signature contained in the underwritten deed can be denied by the person signing and the party submitting it as evidence must prove its truth through other evidence or witnesses. And a private deed that is legalized does not qualify as an authentic deed, where one of the requirements for an authentic deed is that it is made by an authorized public official, while a private deed that is legalized by a Notary is made by the parties. Legal Protection for Buyers for Purchasing Plots of Land Based on a Private Deed What is legalized by a notary is only so that there is certainty of the veracity of the signature contained in the underwritten deed, and also certainty of the truth that the signature is truly the signature of the Parties; so that the seller immediately with a legalized private deed can receive payment for the plot of land before handing over, however, the buyer demands the implementation of the private agreement and the buyer gets a guarantee from the seller to guarantee that the object of the agreement is in control of the object being sold. safely and securely and guaranteeing against hidden defects, this is in accordance with article 1492 of the Civil Code. Meanwhile, protection for notaries must be in accordance with article 66 UUJN and notaries who legalize the deed below are only responsible for the authenticity of the signatures of the parties and the certainty of the legalization date.

Keywords: private deed, legalization, notary



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. Sebagai capital asset, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya¹.

Oleh karena semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah, karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem admistrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia, 2007, hal. 1

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 – Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia dan Undang-Undang ini kemudian lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sudah berlaku sejak tahun 1960, namun ternyata di dalam UUPA² tersebut tidak mengatur mengenai model atau sistem pengkaplingan tanah. Oleh karena belum diaturnya model atau sistem pengkaplingan tersebut, maka dengan lain perkataan tidak ada aturan khusus mengenai hal ini.

Salah satu tujuan dari diundangkannya UUPA yang termuat dalam Penjelasan Umum yakni meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Dengan tidak diaturnya mengenai pengkaplingan berarti tidak ada kepastian hukum terhadap orang-orang yang membeli tanah dengan cara mengkapling. Oleh sebab itu dikhawatirkan akan menimbulkan ketidakpastian serta berpotensi menimbulkan pelanggaran hukum. Adanya keragaman kepentingan antar individu maupun kelompok seringkali menimbulkan terjadinya konflik-konflik dalam masyarakat. Sebagian dari konflik tersebut berkembang menjadi sengketa, terutama apabila pihak yang merasa haknya telah di bohongi.

Selain itu Jual beli tanah kapling di Indonesia harus badan usaha untuk dijual lagi dalam bentuk tanah kaveling beserta rumah hal ini tercantum dalam pasal 23 dan 24 Uu Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

² Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, C.V. Pantjuran Tudjuh, Jakarta, 1974, hal. 16

Baik yang bertujuan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan sebagainya. Salah satu persoalan terkait dengan perjanjian jual beli tanah kavling adalah lemahnya posisi konsumen dibanding dengan pelaku usaha. Rasio dari seseorang perlu dilindungi adalah karena yang bersangkutan lemah. Bentuk perlindungan yang diberikan kepada pihak yang lemah, termasuk dalam hal ini konsumen adalah hukum karena salah satu sifat sekaligus tujuan hukum adalah memberikan perlindungan dan pengayoman kepada warga masyarakat.

Inosentius Syamsul mengemukakan bahwa hukum perlindungan konsumen adalah peraturan perundang-undangan baik undang-undang maupun perundang-undangan lainnya serta putusan-putusan hakim yang substansinya mengatur mengenai kepentingan konsumen³.

Vivek Sood sebagaimana dikutip Abdul Halim Barkatullah,⁴ mengemukakan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen adalah suatu masalah yang besar dengan persaingan global yang terus berkembang. Perlindungan hukum sangat dibutuhkan dalam persaingan dan banyaknya produk serta layanan yang menempatkan konsumen dalam posisi tawar yang lemah.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen⁵. Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo,⁶ mengemukakan bahwa rumusan pengertian perlindungan konsumen yang tersebut dalam Pasal 1 angka 1 UUPK tersebut diatas cukup memadai. Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin

³ Inosentius Syamsul, *Perlindunganm Konsumen, Kemungkinan Penerapan Tanggungjawab Mutlak*, Jakarta, Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia, 2004, hal. 34.

⁴ Abdul Halim Barkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, Bandung, Nusa Media, 2010. hal. 23

⁵ Indonesia, *Undang Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999*, Pasal 1 angka (1).

⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Edisi Revisi, hal. 1.

adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang menguntungkan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan konsumen. dengan diundangkannya UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada tanggal 20 April 1999 sekalipun efektif berlaku setahun kemudian pada tanggal 20 April 2000⁷.

Bagaiman jika jual beli tanah kapling yang dilakukan oleh pegembang atau oleh orang pribadi yang hanya dibuatkan surat legalisasi antara para pihak dalam perjanjian jual beli tersebut dengan alasan bahwa sertifikat masih dalam proses pemecahan, apakah pembeli mendapatkan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum dari surat tersebut. Padahal arti mengenai *legalisasi* diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdata menyatakan:

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Sedangkan untuk melegalisasi surat perikatan di bawah tangan antara para pihak harus melalui notaris yang telah diatur di dalam UUJN, padahal kalau dianalisis dengan perikatan yang dibuat kadangkala menguntungkan pihak penjual tanah kapling dengan cara melegalisasi perjanjian tersebut di hadapan notaris,

⁷ Indonesia, *Undang Undang tentang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999*, Pasal 60 menentukan bahwa undang-undang ini mulai berlaku setelah 1 (satu) tahun sejak diundangkan.

padahal sesungguhnya pengembang seharusnya baru boleh menjual tanah tersebut kalau sudah berbentuk tanah siap bangun dan sudah menjadi sertifikat pecahan.

Persoalannya adalah bagaimana jika jual beli tanah kapling telah dilakukan oleh pengembang akan tetapi masih belum diadakan pemecahan bidang tanah dan oleh pengembang dibuatkan surat perjanjian yang dilegalisasi oleh notaris? Dari sisi kepastian hukum, hal ini bisa merugikan pembeli karena sertifikat tersebut belum atas nama pembeli, melainkan masih atas nama pengembang atau bahkan masih atas nama milik pemilik lahan asal (milik petani), serta apa bentuk perlindungan hukumnya buat pembeli, selain itu apakah yang dilakukan oleh notaris yang melegalisasi perikatan di bawah tangan tersebut antara penjual dan pembeli memihak salah satu pihak dan apakah itu melanggar UUJN tentang jabatan Notaris. Hal ini lah yang penulis angkat dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PEMBELIAN TANAH KAVLING BERDASARKAN AKTA DI BAWAH TANGAN YANG DILEGALISASI NOTARIS SEBELUM TERBITNYA SERTIFIKAT PEMECAHAN”.

B. Rumusan Masalah

Dengan paparan latar belakang yang cukup ringkas di atas, maka ada beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata dan UUJN?

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling berdasarkan akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris?

C. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN.
2. Hanya membahas perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling berdasarkan akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris

D. Tujuan Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto mengutip pendapat Claire Selltz, et. al mengemukakan bahwa tujuan dari penelitian adalah⁸ : “untuk menemukan jawaban atas pertanyaan melalui penerapan penelitian ilmiah di dalam peningkatan berbagai informasi yang relevan untuk menjawab permasalahan dan akan dapat dipertanggungjawabkan atau tidak menjadi bias”.

Sehubungan dengan itu sebagaimana diuraikan di atas dikaitkan dengan pokok permasalahan yang diuraikan dalam penelitian ini, adapun yang merupakan tujuan penelitian dalam buku ini adalah sebagai berikut

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal, 9

2. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Pembelian Tanah Kavling Berdasarkan Akta Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris.

E. Manfaat Penelitian

Dari permasalahan diatas, penelitian dari penulisan ini diharapkan mempunyai nilai tambahan dan manfaat baik untuk penulis maupun pembaca, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

a. Mahasiswa

Untuk memberikan pengetahuan tentang kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN.

b. Pasca Sarjana

Untuk memberikan kontribusi refrensi terkait kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN.

c. Peneliti Lain

Untuk dapat dijadikan sebagai bahan penelitian terdahulu mengenai kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN.

2. Manfaat Praktis

a. Masyarakat

Untuk Memberikan Pengetahuan tentang kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN.

b. Bagi Penulis

Kegiatan penelitian ini dijadikan sebagai pengalaman yang berharga dalam upaya meningkatkan kemampuan penulis dalam mengembangkan ilmu dan dapat memberikan gambaran mengenai berkenaan dengan kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN.

c. Pemerintah

Untuk memberikan evaluasi terhadap kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN.

F. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian normatif atau penelitian kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara *online*, penelitian yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Tanah Kavling Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Di Legalisasi Notaris Sebelum Terbitnya Sertifikat Pemecahan, adapun penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut :

Tabel 1.1 Penelitian I Nyoman Yuliarta Bayu Pramana

| | Penelitian 1 | Penelitian 2 | Perbandingan | Catatan |
|------------------------------------|--|---|---------------------|----------------|
| Nama Penelitian Dan Lembaga | I Nyoman Yuliarta Bayu Pramana Program Pascasarjana Universitas Diponegoro | Novieyani Wiratamja Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana | ----- | ----- |

| | | | | |
|------------------------|--|--|-------------------------|--|
| | Semarang 2005 | Universitas Islam Malang Malang 2023 | | |
| Judul | Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling Di Kota Denpasar – Bali | Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Tanah Kavling Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Di Legalisasi Notaris Sebelum Terbitnya Sertifikat Pemecahan | Berbeda | |
| Rumusan Masalah | pelaksanaan jual beli tanah kavling yang dikelola oleh pengembang maupun langsung dari masyarakat, untuk mengetahui kekuatan hukum dan perlindungan hukumnya bagi konsumen (pembeli) serta hambatan-hambatan yang timbul dan cara penyelesaiannya. | 1. Bagaimana kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN? 2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Pembelian Tanah Kavling Berdasarkan Akta Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris? | Rumusan masalah berbeda | Penelitian 1 empiris sedangkan penelitian 2 normatif |
| Kesimpulan | Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar dapat dilaksanakan oleh pengembang atau masyarakat perorangan yang memberikan kuasa kepada pengembang untuk mengkavling tanah mereka dengan konsumen (pembeli) yang dilaksanakan dengan atau tanpa membuat akta jual beli di PPAT. Jual beli dihadapan PPAT akan mendapat perlindungan hukum apabila terjadi sengketa pemilikan tanah kavling sedangkan dalam jual beli tanah kavling yang dilaksanakan di bawah tangan, konsumen (pembeli) harus membuktikan sendiri kepemilikannya atas tanah kavling tersebut. | Bagaimana kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN berbeda yaitu UUJN hanya kekuatan formal tentang keabsahan tanda tangan sedangkan menurut KUHPerdata sama dengan outentik karena di legalisasi oleh notaris. Perlindungan hukum baik bagi penjual dan pembeli hanya keabsahan tanda tangan saja. | | |

Tabel 1.2 Penelitian Riska Gustiani

| | Penelitian 1 | Penelitian 2 | Perbandingan | Catatan |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Nama Penelitian | Riska Gustiani | Novieyani Wiratamja | | |

| | | | | |
|------------------------|--|--|-------------------------|--|
| Dan Lembaga | Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (Uin) Sultan Maulana Hasanuddin Banten Tahun 2020 M / 1441H | Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2023 | ----- | ----- |
| Judul | Implementasi Jual Beli Tanah Kavling dengan Sistem Kredit Menurut Hukum Islam (Studi Kasus di CV. Karsa Tangguh Mandiri) | Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pembelian Tanah Kavling Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Di Legalisasi Notaris Sebelum Terbitnya Sertifikat Pemecahan | Berbeda | |
| Rumusan Masalah | 1).Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling dengan Sistem Kredit pada CV. Karsa Tangguh Mandiri Serang? 2).Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Kavling dengan Sistem Kredit pada CV. Karsa Tangguh Mandiri Serang? | 1. Bagaimana kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN? 2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Pembelian Tanah Kavling Berdasarkan Akta Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris? | Rumusan masalah berbeda | Penelitian 1 empiris sedangkan penelitian 2 normatif |
| Kesimpulan | 1).Proses jual beli tanah kavling dengan sistem kredit pada CV. Karsa Tangguh Mandiri dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan kaidah maupun konseptual syariat yang diajarkan dalam Islam. karena dalam realisasinya benar-benar mengamalkan dan memperhatikan muamalah yang sesuai dengan syariat Islam. 2).Tinjauan hukum Islam tentang jual beli tanah kavling dengan sistem kredit sudah sesuai dengan akad jual beli kredit, karena didalam jual beli tersebut sesuai dengan syarat dan rukun jual beli yang disyariatkan dalam ajaran Islam. | Bagaimana kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN berbeda yaitu UUJN hanya kekuatan formal tentang keabsahan tanda tangan sedangkan menurut KUHPerdata sama dengan outentik karena di legalisasi oleh notaris. Perlindungan hukum baik bagi penjual dan pembeli hanya keabsahan tanda tangan saja. | | |

G. Kerangka Teori Dan Konseptual

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teori-teori dan konseptual yang nantinya akan dijadikan pisau dalam menganalisis rumusan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut :

1. Kerangka Teori

a. Teori Perjanjian

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Perkataan “Perikatan” (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*)

tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan–perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.⁹

Pengertian perjanjian menurut beberapa ahli hukum antara lain sebagai berikut :

- 1) Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: “Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”¹⁰ Sedangkan
- 2) menurut M. Yahya Harahap: “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”¹¹ “Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹²
- 3) Menurut Fuady banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.¹³

⁹ Subekti, *Pokok –pokok Hukum Perdata*. PT.Intermasa, Jakarta, 1998, hal.122.

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, *hukum perjanjian*, yogyakarta, Prenada Media, 2019, hal.16.

¹¹ SyahminAk, *Hukum Kontrak Internasional*, Rjagrafindo Persada, Jakarta, 2006, hal.1.

¹² Agus Yudha Hernoko, *hukum perjanjian*, yogyakarta, Prenada Media, 2019, hal.18

¹³ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal.2

- 4) Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Bugerlijk Wetbook* (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian.

Dengan demikian Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu.

b. Teori Perlindungan Hukum

Tiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka tampil hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.¹⁴

Ada banyak pendapat para ahli yang mengemukakan pendapat tentang perlindungan hukum antara lain sebagai berikut :

- a) Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian

¹⁴ <http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>. *Perlindungan Hukum*, diakses tanggal 21-03-2023.

kepentingan-kepentingan tersebut di-lakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.¹⁵ Hukum dapat melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.

- b) Menurut Soedikno Mertokusumo menyebutkan kepastian hukum sebagai perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁶
- c) Menurut Wahyu Sasongko mengemukakan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Dalam memberikan perlindungan hukum dapat melalui cara-cara tertentu, antara lain, yaitu dengan¹⁷:
 - 1) Membuat peraturan, bertujuan untuk:
 - a. Memberikan hak dan kewajiban
 - b. Menjamin hak-hak para subjek hukum
 - 2) Menegakkan peraturan melalui :

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 53.

¹⁶ Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2007, hal. 99.

¹⁷ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung Universitas Bandar Lampung, 2007, hal.32.

- a. Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah (*preventive*) terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen dengan perizinan dan pengawasan.
- b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi (*repressive*) pelanggaran undang undang perlindungan konsumen, dengan menggunakan sanksi pidana dan hukuman.
- c. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak (*currative; recovery, remedy*) dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi suatu pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar ketentuan kepentingan dalam kehidupan masyarakat yang harus diperhatikan.

Adapun teori perlindungan dalam hal ini diperlukan untuk menjelaskan perlindungan terhadap konsumen dalam melakukan jual beli tanah kapling dengan pihak pengembang yang sertifikatnya masih proses pemecahan di BPN.

c. Teori Kepastian Hukum

Secara filosofis, adalah sulit untuk memisahkan antara kepastian hukum dengan keadilan. Ibarat dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan. Kepastian hukum menurut beberapa ahli hukum antara lain sebagai berikut :

- 1) Menurut Rochmat Sumitro,¹⁸ kepastian hukum adalah keadilan, oleh karena kepastian hukum yang terwujud dalam undang-undang sudah mengakomodasi nilai keadilan. Kepastian hukum merupakan *certainty*, yakni tujuan setiap undang-undang.
- 2) Menurut E. Fernando M. Manullang mengemukakan bahwa ide kepastian hukum dalam hukum (undang-undang) hanya mungkin dicapai, diantaranya melalui perumusan kaidah hukum yang positivis¹⁹. Rumusan bunyi undang-undang yang jelas merupakan wujud pemberian kepastian hukum. Untuk mencapai maksud itulah setiap pembuat undang-undang selalu menetapkan pengertian otentik dalam suatu Undang-Undang untuk menghindari adanya penafsiran ganda atau penafsiran lain sesuai kepentingan pihak-pihak tertentu.
- 3) Menurut Sudikno Mertokusumo sebagaimana dikutip Asikin Zainal, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati²⁰.

¹⁸ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Bandung, Refika Aditama, 2004, hal. 21.

¹⁹ E. Fernando F. Manullang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2016, hal. 154-155

²⁰ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali Press, 2012, hal. 103.

- 4) Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma.²¹ Kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis.²²

d. Teori Tanggung Jawab

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).²³ Dari pengertian tersebut maka tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggung jawab atas perbuatan yang telah dilakukan. Mengenai pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig terdapat dua teori yang melandasinya, yaitu:²⁴

- a) Teori *Fautes Personalles* yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b) Teori *Fautes de Services* yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini, tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat dan/atau

²¹ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara*, Bandung, PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hal. 95.

²² *Ibid*

²³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 1139.

²⁴ Sonny Pungus, *Teori Pertanggungjawaban*, 2010, available from URL: <http://Sonnytobelo.blogspot.com/2010/12/teoripertanggungjawaban.html>. Diakses pada tanggal 12 maret 2023.

kesalahan ringan. Berat atau ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung. Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan hukum tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan.

Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).²⁵ Pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. Dalam KUHPperdata, khususnya pada Pasal 1365, Pasal 1366 dan Pasal 1367, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan untuk bertanggungjawab secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUHPperdata yang dikenal sebagai Pasal perbuatan melawan hukum mengharuskan empat unsur pokok yang harus dipenuhi yaitu adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita dan adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*) yaitu suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak. Dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu pelaku tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak

²⁵Jimly Asshidiqie dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2006, hal. 61.

pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hatian atau ketidakpatutan. Karena itu, tanggung jawab mutlak sering juga disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan.²⁶

Menurut Hans Kelsen, seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum.²⁷ Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab Notaris yang berkaitan dengan kewenangan Notaris berdasarkan UUJN yang berada dalam bidang hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah menciptakan alat bukti yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu delik atau perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan secara pidana. Pertanggungjawaban secara pidana berarti berkaitan dengan delik. Dari sudut pandang ilmu hukum murni, delik dikarakterisasi sebagai kondisi dari sanksi. Menurut pengertian ilmu hukum delik adalah perbuatan seseorang terhadap sanksi sebagai konsekuensi dari perbuatannya itu diancamkan.²⁸

Hubungan antara teori pertanggungjawaban ini dengan permasalahan yang Penulis angkat adalah walaupun Notaris di dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum telah membuat akta otentik yang baik dan benar serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi tidak dipungkiri di dalam menjalankan tugasnya tersebut seorang Notaris bisa saja terjadi kesalahan-kesalahan di dalam pembuatan akta yang akan menimbulkan

²⁶ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum*, Prenada Media, Bandung, 2010, hal. 173.

²⁷ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif- Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 81.

²⁸ Munir Fuady, *Ibid.* hal. 173.

akibat hukum pada para pihaknya. Apabila Notaris melakukan kesalahan yang dapat merugikan para pihak, maka Notaris tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban atas kesalahannya tersebut. Sehingga teori pertanggungjawaban ini digunakan untuk menganalisis pertanggungjawaban apa saja yang dapat dibebankan kepada Notaris yang dalam melaksanakan tugas dan jabatannya melakukan perbuatan menyimpang atau perbuatan melawan hukum. Dinyatakan bahwa sesuatu yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Notaris adalah apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari Notaris sendiri.²⁹ Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang Notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya.

Sementara pendapat lain membedakan tanggung jawab Notaris menjadi empat macam, yaitu:

- a) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b) Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- c) Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

²⁹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum notariat di Indonesia :suatu penjelasan.*, Jakarta, Rajawali, 1982 hal, 229.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan-perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUHPerdara dinamakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas apabila perbuatan tersebut³⁰:

a. Melanggar Hak Orang Lain.

Hukum memberikan hak kepada setiap orang. Hak yang dimaksudkan dalam hal ini adalah hak subjektif recht yang pada prinsipnya diberikan untuk melindungi kepentingannya. Berdasarkan yurisprudensi hak-hak yang paling berkenaan dengan perbuatan melawan hukum adalah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan nama baik serta hak-hak kekayaan.

b. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si Pelaku

Kewajiban hukum merupakan kewajiban yang diberikan berdasarkan hukum. Kewajiban ini mencakup yang tertulis maupun tidak tertulis, kewajiban hukum bukan hanya berbuat tetapi juga tidak berbuat sesuatu berdasarkan hukum, apabila melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan tersebut bertentangan dengan apa yang diamanahkan oleh hukum maka itulah yang disebut dengan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

c. Bertentangan dengan Kesusilaan yang Baik.

³⁰ R. Soegondo Notodisoerjo, *Ibid*, hal 229.

Norma kesusilaan adalah norma yang berlaku sesuai dengan pergaulan hidup dalam masyarakat, karena pergaulan hidup dalam masyarakat bersifat statis maka tolak ukur kesusilaan juga tidak tetap (selalu mengalami perubahan). Hal-hal yang dahulu dianggap tidak layak saat ini dapat dianggap layak, begitu juga hal-hal yang dianggap layak saat ini bisa saja nantinya dianggap sebagai sesuatu yang tidak layak.

Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari. Setiap orang memiliki hak yang sama dimata hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya saling menghargai dalam menikmati hak masing-masing dalam pergaulan hidup sehari-hari. Suatu perbuatan yang dilakukan dengan mengabaikan kepentingan orang lain terlanggar maka dapat dikatakan telah bertentangan dengan kepatutan. Kepatutan merupakan hal yang sangat penting diperhatikan oleh Notaris dalam membuat atau memformulasikan suatu akta. Notaris harus menghindari membuat akta yang di dalamnya lebih membela kepentingan salah satu pihak dengan melanggar kepentingan pihak lainnya. Notaris hanya sekedar bertanggung jawab secara formalitas terhadap suatu akta otentik yang dibuatnya, oleh karena itu Notaris wajib bersikap netral terhadap para pihak yang menghadap di hadapannya klien

2. Kerangka Konseptual

Untuk mempermudah dalam menelusuri, mengkaji maka penulis akan memaparkan batasan dari pengertian yang berkaitan dengan maksud penulisan tesis yang berjudul Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Pembelian Tanah

Kavling Yang Hanya Di Legalisasi Karena Masih Menunggu Sertifikat Pemecahan antara lain sebagai berikut :

- 1) Perlindungan Hukum : Menurut Soedikno Mertokusumo menyebutkan kepastian hukum sebagai perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.³¹
- 2) Konsumen: setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.³²
- 3) Perlindungan Konsumen menurut Vivek Sood sebagaimana dikutip Abdul Halim Barkatullah³³ mengemukakan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen adalah suatu masalah yang besar dengan persaingan global yang terus berkembang. Perlindungan hukum sangat dibutuhkan dalam persaingan dan banyaknya produk serta layanan yang menempatkan konsumen dalam posisi tawar yang lemah.
- 4) Tanah Kapling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu yang akan dijadikan bangunan atau tempat tinggal.³⁴
- 5) Legalisasi sebagaimana diatur pada Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan:

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan

³¹ Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2007, hal. 99.

³² UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

³³ Abdul Halim Barkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, Bandung, Nusa Media, 2010, hal. 23

³⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia

yang bertanggung dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud”

H. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 bab, antara lain sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Terdiri dari Latar Belakang Masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas, selain itu ditentukan Rumusan Permasalahan, batasan permasalahan kemudian diterangkan pula mengenai Tujuan Penelitian, manfaat penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Terdiri dari Tinjauan Umum Tentang Tanah, Pengertian Tentang Tanah, Macam - Macam Hak Atas Tanah, Landasan Hukum Hak Atas Tanah, Beralih Nya Hak Atas Tanah, Akta Jual Beli Tanah, Pengertian Akta Jual Beli Tanah, Pengertian Jual Beli Menurut KUH Perdata, Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat, Fungsi Akta Jual Beli Tanah, Subjek Jual Beli Tanah, Objek Jual Beli Tanah, Prosedur Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Tanah Kavling, Pengertian Tanah Kavling, Prosedur Jual Beli Tanah Kavling, Tinjauan Umum Tentang *Legalisasi*, Pengertian *Legalisasi*, Tata Cara *Legalisasi*, Konsep *Legalisasi*, Perbandingan antara *Legalisasi* dengan *Waarmerking* (Register), Akibat Hukum *Legalisasi*.

Bab III : Metode Penelitian

Terdiri dari ; jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis bahan hukum penelitian, sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian, teknik analisis bahan hukum penelitian.

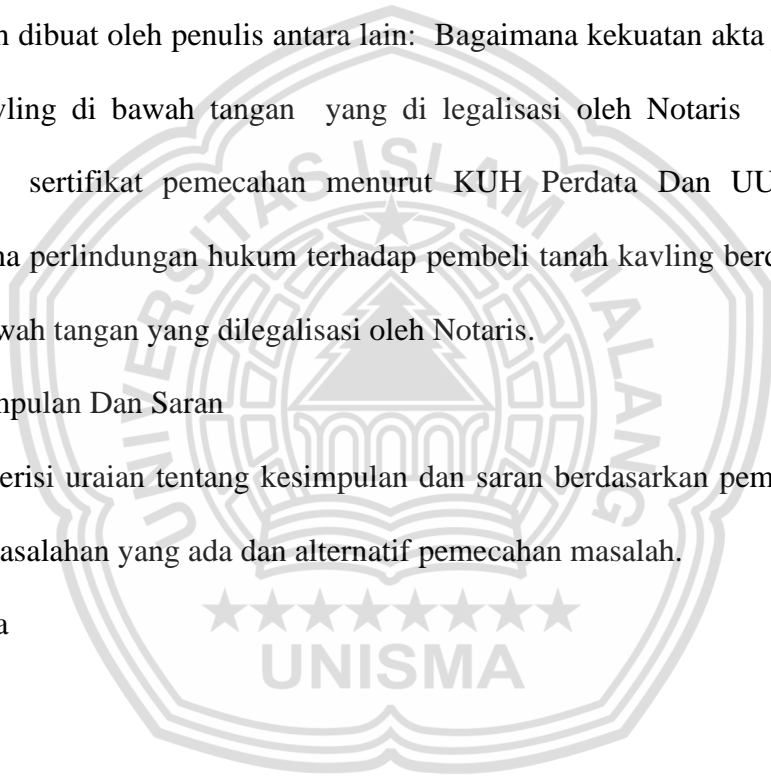
Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat oleh penulis antara lain: Bagaimana kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata Dan UUJN dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling berdasarkan akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris.

Bab V : Kesimpulan Dan Saran

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternatif pemecahan masalah.

Daftar Pustaka





BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab VI maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Kekuatan akta jual beli tanah kavling di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan menurut KUH Perdata dan UUJN menurut penulis berbeda, antara lain :

| UUJN | KUH Perdata |
|--|--|
| Kekuatan pembuktian hanya formal dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di buat oleh para pihak bukan oleh pejabat yang berwenang dan pembuatannya tidak sesuai dengan undang-undang, sehingga tidak dapat dipergunakan untuk dijadikan bukti peralihan hak di BPN | Kekuatan yang sempurna karena disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan Pasal 1874 KUHPerdata dan mempunyai kekuatan pembuktian materil dan formil Isi keterangan yang tercantum di dalamnya harus dianggap benar dan mengikat kepada diri penandatangannya |
| Yang berhak melegalisasi hanya Notaris pasal (15 ayat 2 UUJN) | Yang berwenang melegalisasi bukan hanya notaris akan tetapi pejabat lain antara lain camat dan bupati pasal (1874KUH Perdata) |
| Catatan : Akta dibawah tangan yang dilegalisasi Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak sama dengan akta otentik, karena tanda tangan yang terdapat dalam akta dibawah tangan tersebut dapat disangkal oleh yang menandatangani dan pihak yang mengajukan sebagai bukti harus membuktikan kebenarannya melalui bukti-bukti lain atau saksi-saksi. Akta dibawah tangan yang dilegalisasi tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, dimana salah satu syarat akta otentik adalah dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta dibawah tangan yang dilegalisasi Notaris dibuat oleh para pihak. | |

2. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling berdasarkan akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris adalah hanya agar terdapat kepastian atas kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta di bawah tangan, dan juga kepastian atas kebenaran bahwa tanda tangan itu adalah benar sebagai tanda

tangan Para Pihak; sehingga bagi penjual segera dengan akta di bawah tangan yang telah dilegalisasi mendapatkan uang pembayaran tanah kavling sebelum dilakukan penyerahan, akan tetapi di pihak pembeli menuntut pelaksanaan dari perjanjian di bawah tangan tersebut dan pembeli mendapat jaminan dari penjual bahwa objek perjanjian dalam penguasaan obyek yang dijual secara aman dan bebas dari cacat-cacat tersembunyi sesuai dengan pasal 1492 KUH Perdata. Sedangkan perlindungan hukum bagi notaris, sesuai dengan pasal 66 UUJN, notaris yang melegalisasi akta di bawah hanya bertanggung jawab sebatas mengenai keaslian tanda tangan para pihak dan kepastian tanggal dalam legalisasi.

B. Saran

1. Masyarakat yang akan membuat perjanjian jual beli tanah kavling seharusnya mencantumkan klausula dalam perjanjian yang dibuat guna memberikan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak. Lebih baik lagi membuat dan mencatatkan perjanjian jual belinya dihadapan Notaris/PPAT.
2. Bagi pemerintah sebaiknya memberikan sosialisasi yang lebih merata kepada masyarakat terutama di wilayah yang terpencil bahwa agar setiap transaksi penjualan tanah kavling harus melalui Notaris atau PPAT sehingga dapat perlindungan secara hukum jika suatu saat nanti ada permasalahan dengan tanah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum. Cet. 1*, Bandung, PT. Citra AdityaBakti.
- Ardian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar grafika, jakarta.
- Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- A.Khoar, 1983, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni
- A.p, perlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, mandar maju Bandung.
- Abdul Halim Barkatullah, 2010, *Hak-Hak Konsumen*, Bandung, Nusa Media.
- Agus Yudha Hernoko, 2019, *Hukum Perjanjian*, yogyakarta, Prenada Media.
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali Press.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Edisi Revisi.
- Bambang Waluyo, 2004, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika.
- Bernhard limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, pustaka margaretha. Jakarta.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Uupa Dan Pelaksanaannya)*, Djambatan jakarta.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2009 *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta : Sinar Grafika
- Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika..
- Efendi Perangin, 1990 , *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, CV. Rajawali.
- E. Fernando F. Manullang, 2016, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Jakarta, Kencana.

Fernando M. Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.

Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif- Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta.

Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara*, Bandung, PT. Raja Grafindo Persada.

Ida Rosida Suryana, 1999, *Serba-Serbi Jabatan Notaris*, Universitas Padjajaran, Bandung

Jimly Asshidiqie dan Ali Safaat, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*, Jakarta.

Inosentius Syamsul, 2004, *Perlindunganm Konsumen, Kemungkinan Penerapan Tanggungjawab Mutlak*, Jakarta, Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia.

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada.

Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 2010, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum*, Prenada Media, Bandung.

Muchsin dan imam koeswahyono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Sinar grafika jakarta .

M.Yahya Harahap, 1986 *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.

-----, 2017, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Sinar Grafik

Notonagoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, C.V. Pantjuran Tudjuh, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Rochmat Soemitro, 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Bandung, Refika Aditama.

- Redaksi ras, 2009, *Tip Hukum Praktis : Tanah Dan Bangunan*, Depok, Raih Asa Sukses.
- R Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Pramita.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum notariat di Indonesia :suatu penjelasan.*, Jakarta, Rajawali.
- Sidharta Dardji Darmohardjo, 2006, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum : Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, Jakarta, Intermedia.
- Subekti, 1989, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kedelapan, Liberty, Yogyakarta.
- Suratman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum* , Bandung, Alfabeta.
- R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke –11. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.
- Salim HS., 2003, *Hukum Kontrak , Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Subekti, 1998, *Pokok –pokok Hukum Perdata*. PT.Intermedia, Jakarta.
- Syahmin Ak, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Rjagrafindo Persada, Jakarta.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandar Maju, Surabaya
- Tampil Anshari Siregar, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, cetakan kedua, Medan, Multi Grafik Medan.
- Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung Universitas Bandar Lampung.

Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

KUHperdata

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 Tentang Sumpah Jabatan Notaris

Jurnal dan Internet

Alwes ola, “*Jual Beli Menurut Alwes Ola*” dalam jurnal jual-beli, sertifikat tanah diserahkan pada pembeli, Kamis, 31 Januari 2013
[Http://www.medianotaris.com/jualbeli-menurut-alwesius-ola-berita227.html](http://www.medianotaris.com/jualbeli-menurut-alwesius-ola-berita227.html).

Anonim, *Perlindungan Hukum*, <http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>. diakses tanggal 21-03-2023.

Fitria hudaningrum, 2014, *Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, Dan Itikad Baik*. Jurnal Repertorium. Edisi 2 Juli-Desember 2014. Surakarta: prodi kenotariatan. Fakultas hukum universitas sebelas maret, vol.2. No.1.

Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

H.M. Imron, *Legalisasi Harus Dilengkapi Saksi*, Renvoi Nomor 10/34 April 2006.

Lusy, K.F.R Gerungan, *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Memperoleh Legalitas dari Notaris*, *Jurnal Hukum UNSRAT*, Vol. XX/No.1/Januari-Maret/2012

Rafiq adi wardana, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan* (studi kasus putusan pengadilan tinggi tanjung karang nomor 17/pdt.g/2012/pt.tk), jurnal repertorium, vol 5 ,no.1, 2016.

Sonny Pungus, *Teori Pertanggungjawaban*, 2010, available from URL:
<http://Sonnytobelo.blogspot.com/2010/12/teoripertanggungjawaban.htm>
1. Diakses pada tanggal 12 maret 2023.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011, hal, 519-520. di akses pada tanggal 02 februari 2023 jam 18.00

<https://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah>

http://groups.yahoo.com/group/Notaris_Indonesia/message/3395, di akses pada tanggal 02 februari 2020 jam 18.00

<http://irmadevita.com/2008/legalisasi-dan-Waarmerking> di akses pada tanggal 02 april 2023 jam 18.00

