

BAB II

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN
IDENTITAS PALSU PENGHADAP DAN KUASA YANG CACAT HUKUM
DALAM PUTUSAN NOMOR 78/PDT.G/2015/PN.Cbn.**

**2.1 Posisi Kasus Pemalsuan Identitas dalam Putusan Nomor
78/PDT.G/2015/PN.Cbn**

Kasus putusan pemalsuan identitas dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn ini sebenarnya bermula dari AGUS SALIM Bertempat tinggal di Jalan Gunung Pangrango III D. XI Nomor 13 Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 001 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dalam hal ini diwakili oleh 1. DARMAJI, SH.MH. 2. NUGRAHA, SH. Advokat - Penasihat Hukum dari Kantor Hukum DARMAJI, SH., DAN REKAN yang beralamat Kantor di Jalan Kesunean Gg. Bhakti Rt. 05 Rw. 08 No. 02 Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan tanggal 03 Nopember 2015, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT. Sedangkan lawannya adalah RETNO SUKISNI (Istri dari Almarhum MUNADJAD) Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga di Jl. Parkit D III No. 173 Rt. 005 Rw. 014 Kelurahan. Larangan, Kec. Harjamukti Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.

PENGGUGAT dan TERGUGAT (Almarhum MUNADJAD) telah mengadakan kesepakatan jual beli atas sebidan tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata, Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Nomor : 3894,

Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti kota Cirebon, NIB 10.21.04.02.00243, Letak Tanah di Jalan Parkit D.III, surat ukur tanggal 29 Oktober 1998, Nomor 2775/1998, seluas 100 M2 (seratus meter persegi). pada tanggal 14 Oktober 1998 yang dilakukan dihadapan PPAT ILI ROHAELI, S.H.;

Dalam kesepakatan jual beli tanah tersebut, di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang juga menjadi bagian dari kesepakatan jual beli itu. Total harga tanah yang di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang disepakati PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) yang telah dibayar tunai oleh PENGGUGAT kepada suami TERGUGAT (Almarhum MUNADJAD), di dalam Mobil di saksikan oleh istri PENGGUGAT dan TERGUGAT.

Namun hingga gugatan ini di layangkan, tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang merupakan objek sengketa pada kasus ini masih TERGUGAT kuasai. Maka dari itu, pihak PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT harus dihukum untuk menyerahkan tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata tersebut kepada PENGGUGAT dengan kondisi tanpa isi serta terbebas dari segala macam hal yang mengganggu dan membebani Penggugat.

Hal tersebut menunjukkan bahwa menurut Hukum pihak TERGUGAT secara jelas melaksanakan Wanprestasi (ingkar janji) serta menghasilkan hal yang merugikan bagi PENGGUGAT, yakni Penggugat tidak bisa menguasai tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang

seharusnya sudah menjadi punya PENGGUGAT dengan akta jual beli nomor 768/JB/04/ X/1998 serta bukti sertipikat tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M2 (seratus meter persegi) atas nama PENGGUGAT sebagai bukti.

Atas dasar penjelasan di atas PENGGUGAT mengalami rugi serta wajar jika PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT melakukan pembayaran atas kerugian yang timbul dari masalah ini, yakni sebesar Rp 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) selama 17 (tujuh belas) tahun TERGUGAT menempati obyek tersebut.

Perkara ini dilandasi oleh bukti yang tertulis berwujud akta jual beli tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M2 (seratus meter persegi) (terlampir) dan bukti sertipikat tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M2 (seratus meter persegi) atas nama PENGGUGAT (terlampir), dengan demikian perkara ini telah memenuhi syarat Pasal 180 (1) HIR. Bukti yang diberikan oleh penggugat berwujud :

1. Kartu Tanda Penduduk (Foto Copy) dengan nama AGUS SALIM No. NIK : 3274031007510001, diberi tanda P-1;
2. Akta Jual Beli (AJB) (Foto copy) Nomor 768/JB/04/X/1998, yang diterbitkan ILI ROHAELI, S.H. yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Cirebon, diberi tanda P-2;
3. Surat Persetujuan (Foto copy) dari RETNO SUKISNI kepada MUNADJAD menjual tanah dan bangun, seluas 100 M2 yang beralamat di Jl. Parkit D III No. 173 Rt.. 005 Rw. 014 Kel. Larangan, Kec.

Harjamukti Kota Cirebon, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1618, yang berlokasi di Cirebon, Harjamukti, Larangan, Jawa Barat, diberi tanda P-3;

4. Foto copy Sertipikat (Tanda Bukti Hak), Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3894, Kelurahan Larangan, Surat Ukur (SU) No. 2775/1998, tanggal 29-10-1998, NIB 10.21.04.02.00243, luas 100 M2, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) NOP 32.74.010.005.006-0082.0, atas nama wajib Pajak AGUS SALIM Jl. Gunung Pangrango 3 D XI/13 Rukun Tetangga 005 Rukun Warga 001 Kel. Larangan Kota Cirebon, diberi tanda P-5;
6. Foto asli rumah beserta tanah yang menjadi objek sengketa, diberi tanda P-6;
7. Foto asli rumah dan tanah yang menjadi objek sengketa, diberi tanda p-7

Berdasarkan fakta-fakta dan penjelasan saksi yang Penggugat ajukan, Penggugat kemudian mengajukan tuntutan kepada pihak Tergugat berupa:

1. Melakukan pengabulan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Memberikan pernyataan bahwa TERGUGAT telah melaksanakan wanprestasi (ingkar janji);
3. Memberikan pernyataan “sah menurut hukum” serta melakukan pengikatan pada kedua belah pihak jual beli tertanggal 14 Oktober 1998 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT atas sebidang tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata, tanah Hak Guna Bangunan seluas

100 M2 yang berlokasi pada Jalan Parkit D. III No. 137 005/014 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, yang dilakukan dihadapan PPAT ILI ROHAELI, S.H.;

4. Memberikan pernyataan bahwa TERGUGAT berkewajiban melakukan penyerahan atas tanah yang dalam kasus ini menjadi objek sengketa kepada PENGGUGAT, serta jika diperlukan dengan bantuan aparat keamanan, dengan kondisi bersih tanpa segala hal yang membebani PENGGUGAT, tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M2 (seratus meter persegi) yang berlokasi pada Jalan Parkit D. III No. 137 005/014 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi dengan nominal Rp 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) selama 17 (tujuh belas) tahun TERGUGAT menempati obyek tersebut, Hak Guna Bangunan seluas 100 M2 (seratus meter persegi) yang berlokasi pada Jalan Parkit D. III No. 137 Rt 005 Rw 014 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, kepada PENGGUGAT;
6. Memberikan pernyataan “sah dan berharga” sita jaminan (*Conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
7. Memberikan pernyataan “sah dan berharga” segala alat bukti yang PENGGUGAT ajukan dalam perkara ini;
8. Memberikan hukuman kepada TERGUGAT dengan meminta TERGUGAT melakukan pembayaran Uang Paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT dengan nominal Rp. 500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah)

per hari jika terlambat melaksanakan pemenuhan putusan dalam gugatan ini, hal ini dihitung dari putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Memberikan pernyataan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) walaupun terhadap putusan ini diajukan *verzet*, banding atau kasasi;
10. Memberikan hukuman kepada TERGUGAT untuk menanggung segala biaya yang ditimbulkan pada perkara tersebut.

Mendapatkan tuntutan tersebut, Pihak Tergugat dalam Eksepsinya menjelaskan beberapa poin yaitu:

1. tergugat memberikan penolakan secara tegas pada pernyataan-pernyataan gugatan penggugat kecuali apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh tergugat;
2. penggugat mengajukan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*OBSCUUR LIBELS*) yaitu antara POSITA dan PETITUM tidak saling mendukung satu sama lain, hal ini dapat dilihat dari gugatan penggugat menguraikan tentang alasan hukum seperti yang dimaksud. Dalam pasal 163 HIR, dalam dalil gugatannya tidak terperinci dan sangat kabur dikarenakan penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara lengkap dan terperinci satu persatu dari nilai kerugian material yang diderita penggugat. Melainkan penggugat dalam gugatannya mengenai ganti rugi hanya karangan berdasarkan ilustrasi penggugat dan tidak berdasarkan fakta.

3. dari uraian diatas, maka gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak memiliki dasar erta tidak berlandaskan hukum, sehingga telah seharusnya gugatan yang diajukan oleh penggugat ditolak atau paling tidak dinyatakan tidak bisa diterima.

Sedangkan dalam pokok perkaranya, Tergugat menjelaskan bahwa:

1. Bahwa tergugat melakukan penyangkalan serta melakukan penolakan dengan tegas atas segala dalil-dalil yang dilontarkan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa perihal yang dimuat pada bagian EKSEPSI diatas, dimohon agar dianggap sebagai bagian yang tidak bisa dilepaskan dari jawaban dalam pokok perkara tersebut.

2.2 Penggugat dan tergugat tidak pernah mengadakan jual beli tanah dan bangunan dengan penggugat sebagaimana dalam gugatan.

1. Bahwa dalam gugatan penggugat kepada tergugat adalah sebidang tanah dan bangunan yang merupakan harta gona gini antara tergugat dan suami tergugat Bapak Munadjad (Alm) sementara tergugat tidak tahu apa lagi dilibatkan dalam proses jual beli antara penggugat dan suami tergugat (munadjad almarhum) Bapak Munadjad (Alm) sementara tergugat tidak tahu apa lagi dilibatkan dalam proses jual beli antara penggugat dan suami tergugat (munadjad almarhum);
2. Bahwa gugatan penggugat adalah sangat mengada ada dan hanya karangan belaka, perihal ini dilandasi dengan perihal di bawah ini :

- 1) Bahwa tergugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan kepada penggugat;
- 2) Bahwa gugatan penggugat point 3 sangat berbeda yakni perihal harga tanah dengan harga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sementara dalam surat perjanjian jual beli pada bulan September 1998 yang dibuat antara penggugat dan suami tergugat (Munadjad almarhum) yang termaktub pada pasal 1 seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan terhadap surat perjanjian jual beli tersebut tergugat melakukan penolakan secara tegas karena tidak tahu dan tidak dilibatkan
- 3) Bahwa tergugat tidak pernah mendatangi dan atau membuat surat apapun perihal jual beli tanah dan bangunan dengan penggugat oleh karena gugatan penggugat pada point 6 adalah sangat mengadakan dan hanya karangan belaka.
- 4) Bahwa penggugat dalam gugatan pada point 7 merupakan hal yang salah yang benar yakni tanah serta bangunan tersebut sah dikuasai oleh Tergugat. Karena tanah dan bangunan adalah milik sendiri yaitu harta gona goni dengan suami tergugat (Munadjad almarhum) dan sama tidak ada hubungan dengan pihak lain termasuk tergugat.

Adapun yang menarik perhatian dari eksepsi tergugat adalah penyangkalannya bahwa dirinya tidak pernah dilibatkan dalam penjualan tanah oleh Suaminya dengan pihak Penggugat. Namun mengacu pada

keterangan saksi Penggugat yang diberikan oleh Agung Rum Darmaji, selaku Staff di Kantor PPAT ILI ROHAELI, SH. Yang menuturkan bahwa:

1. Benar Penggugat dan suami Tergugat (Sdr. MUNAJAD) pernah hadir ke Kantor PPAT ILIL ROHAELI, SH untuk mengajukan proses jual beli sebidang tanah beserta bangunan yang berlokasi pada Jln Parkit D III;
2. Pada saat itu Penggugat datang sendiri sedangkan Tergugat tidak datang yang datang hanya suaminya saja ke kantor dan waktu itu saksi sendiri yang membantu proses jual beli tersebut;
3. Pada waktu itu Penggugat dan suami Tergugat mengajukan permohonan untuk proses jual beli dengan membawa Surat Pernyataan Persetujuan dari Tergugat (istri Sdr. Munadjad) untuk menjual tanah beserta bangunan yang berlokasi pada Jln Parkit D III, kemudian atas dasar adanya Surat Persetujuan tersebut lalu saksi membuat Akta Jual Belinya selanjutnya Penggugat memproses balik nama atas nama Penggugat.

Berdasarkan fakta-fakta hukum, bukti dan keterangan para saksi, Hakim kemudian memutuskan bahwa benar sudah terjadi hubungan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT / Sdr. MUNADJAD (suami TERGUGAT). Dan menolak eksepsi tergugat secara keseluruhan. Sedangkan dalam pokok perkaranya Hakim memutuskan bahwa :

1. Melakukan pengabulan atas gugatan PENGGUGAT untuk sebagian
2. Memberikan pernyataan TERGUGAT sudah melaksanakan perbuatan ingkar janji / Wanprestasi;

3. Memberikan pernyataan “sah menurut hukum” serta melakukan pengikatan kepada kedua belah pihak mengenai perjanjian jual beli tertanggal 14 Oktober 1998 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT atas sebidang tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata, tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) yang berlokasi pada Jln Parkit D. III No. 137 005/014 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, yang dilakukan dihadapan PPAT ILI ROHAELI, S.H.;
4. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan obyek sengketa tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) yang berlokasi pada Jln Parkit D. III No. 137 005/014 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban kepada PENGGUGAT ;
5. Memberikan pernyataan “sah dan berharga” atas segala alat bukti yang PENGGUGAT ajukan pada perkara ini ;
6. Memberikan hukuman kepada TERGUGAT untuk melakukan pembayaran atas segala biaya perkara ini yakni sebanyak Rp. 1.551.000,- (satu juta lima ratus lima puluh satu ribu Rupiah);
7. Memberikan penolakan atas gugatan PENGGUGAT yang selain dan selebihnya ;

2.3 Keabsahan Jual Beli, Pengertian Jual Beli dan Syarat Jual Beli

Istilah keabsahan tidak lahir begitu saja. Ada sejarah panjang yang melatar belakanginya. Istilah keabsahan tidak murni lahir dari bahasa kita

melainkan arti dari istilah hukum dari Belanda "*rechtmatig*" yang berarti secara harfiah "berdasarkan atas hukum". Tidak jauh berbeda dengan istilah keabsahan pada bahasa Inggris, istilah "keabsahan" disebut sebagai "*legality*" yang memiliki makna arti "*lawfulness*" atau selaras dengan hukum. Istilah itu berawal dari adanya konsepsi negara hukum (*rechtsstaat*) dimana setiap tindakan pemerintah wajib berlandaskan pada ketentuan hukum yang memberikan aturan "*rechtmatig van het bestuur*", sehingga secara prinsipil semua tindakan pemerintah memiliki pijakan hukum yang jelas atau legal. Konsep ini lahir sebagai usaha untuk mengontrol tindakan Raja yang berkuasa pada saat itu atau sebagai pemegang kedaulatan yang absolut (*princeps legibus solutus est*). Sehingga tujuan dari lahirnya hukum ini adalah dalam rangka mengontrol seluruh sistem tindakan penguasa agar tidak melampaui batas, karena dengan adanya hukum ini pemerintah tidak bisa berlaku sewenang-wenang terhadap rakyatnya. Hukum merupakan pijakan pemerintah dalam membuat setiap keputusan dan kebijakan sehingga jika keputusan, tindakan, dan kebijakan yang dikeluarkan tidak selaras dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya tindakan pemerintah menjadi cacat hukum (*onrechtmatig*) atau tidak absah. Maka prinsip keabsahan/legalitas tersebut begitu erat hubungannya dengan tujuan guna memberikan perlindungan atas hak-hak rakyat dari tindakan yang dilaksanakan pemerintah. Sedangkan Keabsahan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) asalnya dari kata absah. Kata "Keabsahan" termasuk dalam kelas kata benda (nomina), karenanya keabsahan bisa

menyebutkan nama dari seseorang, tempat, ataupun seluruh benda serta seluruh hal yang dibendakan. Keabsahan berarti pula kesahan.

Kehadiran Hukum ditengah-tengah kehidupan masyarakat merupakan media untuk menyatukan dan menyelaraskan berbagai kepentingan yang berbeda-beda antara yang satu dengan lainnya, sehingga dengan adanya hukum tersebut setiap kepentingan dapat dilindungi dan dapat dicegah terjadinya penyelewengan yang dapat merugikan pihak-pihak lain.

Hukum wajib menjamin perlindungan kepada semua masyarakat berdasarkan status hukumnya masing-masing sebab tiap-tiap individu punya kesamaan kedudukan dihadapan hukum. Jaminan perlindungan hukum inilah yang kemudian dilaksanakan oleh para penegak hukum. Keadilan hukum dan penegak hukum menjadi titik kunci yang mengantarkan pada tercapainya tujuan hukum itu dibuat.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang ada dalam Pasal 1313 dimana suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih melakukan pengikatan atas dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian ialah suatu tindakan hukum yang bisa menciptakan akibat hukum. Selain itu perjanjian dapat juga disebut sebagai tindakan guna mendapatkan seperangkat hak beserta kewajiban.

Jual-beli bedasar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu yang merupakan sang penjual menyatakan janji untuk melakukan penyerahan hak

milik atas suatu barang, sementara pihak yang lainnya yang merupakan sang pembeli meyakini janji melakukan pembayaran dengan harga yang mencakup sejumlah uang untuk imbalan dari perolehan hak milik itu.³⁶

Antara penjual maupun pembeli wajib ada objek yang menjadi pokok dalam perjanjian diantara mereka. Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, paling tidak bisa ditetapkan wujud maupun jumlahnya ketika ia hendak diserahkan hak miliknya kepada sang pembeli³⁷. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan jual-beli itu dinyatakan sudah terjadi diantara kedua belah pihak, secara langsung setelah itu penjual dan pembeli menyepakati atas kebendaan tersebut beserta biayanya, walaupun kebendaan tersebut belum dilakukan penyerahan dan belum dilakukan pembayaran atas kebendaan itu.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1459 memberikan aturan jika Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pihak pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Komponen utama dari perjanjian jual-beli ialah barang serta harga. Sebagaimana asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual-beli tersebut sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” seputar barang maupun harga. Ketika kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka tercipta perjanjian jual-beli yang sah.

³⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 1.

³⁷ R. Subekti, *Ibid*. Hal. 2

Senada dengan pengertian perjanjian itu adalah “*suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”, definisi perjanjian ini bisa dilihat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu akan menunjukkan bahwa perjanjian merupakan:³⁸

1. Suatu perbuatan;
2. Antara minimal dua orang (dapat dilakukan juga dengan lebih dari dua orang);
3. Perbuatan itu menciptakan perikatan diantara para pihak yang menyatakan perjanjian tersebut.

Syarat sahnya dari sebuah perjanjian yang harus dipenuhi termaktub pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk semua perjanjian yang akan dibuat oleh tiap-tiap pihak, termasuk didalamnya yaitu perjanjian jual beli.

Agar kepemilikan hak milik atas benda itu berpindah kepada pembeli, maka haruslah dilakukan penyerahan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:⁵⁴

- a. “Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
- b. Menurut Pasal 616 untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah

³⁸ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2003), hlm 7

penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- c. Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” seperti diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan”:

“Penyerahan akan piutangan-piutangan atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu diserahkan kepada oranglain.

Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada dampaknya kecuali sesudah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen”

Mengacu pada Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas yang menyebutkan bahwa khusus barang tidak bergerak yang memiliki wujud tanah, penyerahannya bisa dilaksanakan dengan “balik nama” yang dilaksanakan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini menunjukkan bahwa proses jual beli tanah yang legal wajib dilaksanakan didepanpejabat PPAT yang berwenang. Sehingga bukti dari kesepakatan jual beli itu berupa akta jual beli tanah atau akta PPAT.

Pasal 1 angka 7 UUJN-P dengan khusus mengatur Akta PPAT, sementara aturan yang mengatur mengenai akta autentik akni pasal 1868 KUHPerdata, pasal ini menjadi sumber keautentikan suatu akta PPAT yang juga adalah dasar legalitas eksistensi dari akta PPAT dimana syarat-syaratnya terdiri dari:

- a) Akta itu wajib disusun dihadapan pejabat umum
- b) Akta wajib disusun dalam wujud yang sudah diatur undang-undang.
- c) Akta yang disusun oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu serta dimana lokasi akta itu disusun.

Pada kasus yang terjadi dalam Putusan 78/PDT.G/2015/PN.CBN, yang dipermasalahkan ialah keabsahan akta PPAT antara Agus Salim (Penggugat) dengan Almarhum Munadjad (Suami Tergugat). Hal tersebut berawal dari Penggugat dan Tergugat mengadakan kesepakatan jual beli atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang dilakukan dihadapan PPAT ILI ROHAELI, S.H. Namun rumah bata tersebut masih dikuasai oleh Tergugat. Akan tetapi dalam pengadilan Tergugat menyangkal bahwa Tergugat pernah mengadakan jual beli tanah beserta bangunan dengan penggugat serta tidak pernah dilibatkan dalam aktivitas jual beli tersebut. Sedangkan keterangan saksi Penggugat yang diberikan oleh Agung Rum Darmaji, selaku Staff di Kantor PPAT ILI ROHAELI, SH menyatakan bahwa Penggugat dan Suami Tergugat pernah datang ke Kantor PPAT ILI ROHAELI, SH untuk mengajukan proses jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut di mana Penggugat hanya datang sendiri sedangkan Tergugat tidak datang, hanya suaminya saja yang ke kantor. Pada waktu itu Penggugat dan suami Tergugat mengajukan permohonan untuk proses jual beli dengan membawa Surat Pernyataan Persetujuan dari Tergugat (istri Sdr. Munadjad) untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, kemudian atas dasar adanya Surat Persetujuan tersebut lalu saksi membuatkan Akta Jual Belinya

selanjutnya Penggugat memproses balik nama atas nama Penggugat. Dari sini diketahui bahwa identitas Penghadap adalah palsu karena Penghadap adalah merupakan suami Tergugat namun identitas Penghadap yang dipakai adalah identitas atas nama Tergugat yang mengaku bahwa tidak pernah dilibatkan dalam jual beli itu.

Kasus yang terdapat pada Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.CBN, yang berlaku sebagai penjual bukan merupakan pihak yang tertulis diatas Sertipikat hak atas tanahnya, yang berari, Tergugat bertindak berdasarkan kuasa dari pemilik formil Sertifikat. Fakta-fakta yang dinyatakan pada persidangan, memberikan bukti adanya manipulasi atau penipuan dari pihak kedua/penjual yang ada pada Akta Jual Beli, ialah suami Tergugat, yang mendatangkan sosok yang lain yang bukan merupakan Tergugat, melainkan suami tergugat ketika melakukan penandatanganan atas Akta Jual Beli, sehingga Tergugat tidak tahu seputar masalah peralihan hak atas tanah itu. Karena perbuatan suami Tergugat itu, Tergugat harus menanggung sanksi perbuatan ingkat janji/wanprestasi yang telah dilakukan oleh suami Tergugat yang telah meninggal semasa hidupnya.

Sehubungan dengan jual beli hak atas tanah, Boedi Harsono, menjelaskan adanya 2 syarat jual beli yakni syarat materiil dan syarat formil.³⁹ Syarat materiil menetapkan sahnya jual beli tanah, yakni:

1. Penjual memiliki hak, memuliki kuasa, serta diperbolehkan menjual atas tanah yang bersangkutan. Memiliki hak dalam arti berkuasa atas

³⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 109.

bidang tanah itu bisa digunakan dalam makna fisik, maupun dalam makna yuridis, selain itu aspek privat serta bersepek publik.

Penjual ialah pihak yang memegang hak yang sah atau orang lain yang diberikan kewenangan pemegang hak guna melakukan penjualan atas tanah dan atau bangunan tersebut. Jika jual beli tanah dikerjakan oleh orang yang tanpa memiliki hak maka jual beli itu batal demi hukum. Karenanya kepentingan pembeli sangatlah dirugikan.

2. Pembeli memang memiliki hak dan berwenang untuk melakukan pembelian, yang berarti menjadi subyek hukum yang diperbolehkan untuk mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya.

Pembeli harus termasuk ke dalam kriteria orang yang memenuhi syarat berdasarkan yang ditetapkan dalam perundangundangan sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut UUPA yang bisa mempunyai hak milik atas tanah yakni hanya WNI Tunggal dan badan hukum yang ditentukan oleh pemerintah. Untuk warga negara asing atau WNA bisa bertempat tinggal atau memiliki hunian dengan cara melakukan pembelian atau melakukan pembangunan diatas tanah dengan hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai atas tanah hak milik. Apabila yang melakukan pembelian hak milik atas tanah mempunyai kewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang tidak ditentukan oleh pemerintah untuk itu, maka jual beli itu batal karena hukum serta tanahnya jatuh kepada Negara.

3. Adanya hak atas tanah yang dapat dijualbelikan sebab memang sah milik penjual, tidak sedang berada dalam perselisihan atau sengketa. Adanya hak atas tanah yang dijadikan obyek jual beli, dan bidang tanah yang dijadikan objek jual beli tidak dalam sengketa.⁴⁰

Bila satu dari beberapa syarat materil tersebut tidak dipenuhi atau penjual bukan merupakan orang yang memiliki hak untuk menjual atau pembeli tidak memenuhi kriteria guna menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang dijualbelikan sedang dalam sengketa jual beli tanah itu tidak sah.

Sejakan dengan aturan pasal 1471 KUH Perdata bahwai jual beli atas barang orang lain adalah batal serta bisa memberikan dasar kepada pembeli gun mengajukan tuntutan ganti biaya, kerugian maupun bunga, bilamana ia tidak tahu bahwa barang itu punya orang lain. Kemudian brhubungan dengan aturan seputar kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, seperti, larangan WNA guna menguasai hak milik atas tanah atau hak guna bangunan dan larangan pembeli sebagai pembeli yang mempunyai tanah melebihi luas batas pemilikan hak atas tanah seperti yang ditentukan pada Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sedangkan Mengenai adanya kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli) untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah. Perihal kesepakatan mereka yang mengikatkan

⁴⁰ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional: Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", *makalah, disampaikan pada acara Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017*, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017, hlm. 186.

dirinya dalam jual beli hak atas tanah bermakna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian sudah memiliki kesepakatan ataupun terdapat persesuaian kehendak ataupun saling menyatakan persetujuan keinginan masing-masing, yang diciptakan oleh para pihak dengan tidak terdapat paksaan, kesalahan ataupun penipuan”.⁴¹ Karenanya disebutkan ada kata sepakat bagi para pembuat perjanjian bila ada kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa adanya paksaan, penipuan maupun kekhilafan. Perihal sepakat dalam perjanjian, tunduk pada asas konsensual, berarti sepakat kedua belah pihak telah melahirkan perjanjian.

Kemudian terkait syarat formil terkait jual beli terutama hak atas tanah berkaitan dengan prosedur jual beli hak atas tanah agar jual beli tersebut sah menurut hukum. Diundangkannya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) sebagai peraturan pelaksanaan, aturan hukum adat itu berlaku untuk jual beli hak atas tanah menurut UUPA juga mengingat Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 maka pada waktu hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli ialah ketika dilakukan jual beli oleh dan dihadapan PPAT. Namun karena tidak seluruh jual beli hak atas tanah dilaksanakan oleh serta dihadapan PPAT serta akta PPAT itu mengikat bila syarat materiil jual beli sudah terpenuhi, maka beralihnya hak dalam jual beli hak atas tanah yakni saat jual beli itu terjadi baik dilaksanakan oleh maupun dihadapan PPAT dengan sudah terpenuhinya syarat materiil jual beli tanah. Hal yang butuh

⁴¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989, hlm. 214.

diperhatikan ialah bahwa akta otentik merupakan akta yang punya kekuatan pembuktian yang mutlak tentang hal-hal atau kejadian yang dijelaskan dalam akta itu. Jadi yang dibuktikan dengan mutlak yakni peristiwanya. Dalam konteks inilah selanjutnya tercipta aturan seperti yang dijelaskan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatakan bahwa:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karenanya, jika perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak memiliki fungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.”

PPAT wajib melakukan pemeriksaan berkas sebelum akta disusun, dokumen yang diperlukan PPAT untuk melakukan penyusunan akta, antara lain yaitu:⁴²

1. Data tanah, yang terdiri atas: Asli PBB 5 tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran(bukti bayarnya), asli sertifikat tanah (guna pengecekan dan balik nama), asli IMB (jika ada, dan guna diserahkan pada Pembeli sesudah selesainya proses AJB), bukti pembayaran rekening listrik, telpon, air (jika ada), Apabila masih dibebani Hak Tanggungan (Hipotik), wajib ada Surat Roya dari Bank yang bersangkutan.
2. Data Penjual & Pembeli (masing-masing) dengan syarat di bawah ini:

⁴² Arif Darmawan dan Hanny Tristi Perdani, “Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum,” *Inovasi dan Kewirausahaan*, Vol. 3, 2014, hlm. 15.

- a. Perorangan: Copy KTP suami isteri, Copy Kartu keluarga dan Akta Nikah, Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan)
- b. Perusahaan: Copy KTP Direksi & komisaris yang mewakili, Copy Anggaran dasar lengkap beserta pengesahannya dari Menteri kehakiman dan HAM RI, RUPS PT untuk menjual atau Surat Pernyataan Sebagian kecil asset
- c. Dalam perihal Suami/isteri atau keduanya yang namanya termaktub pada sertipikat sudah wafat, maka yang menjalankan jual beli itu ialah Ahli Warisnya. Adapun sejumlah data yang dibutuhkan ialah : Surat Keterangan Waris (Untuk pribumi: Surat Keterangan waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang diperkuat oleh Camat dan Untuk WNI keturunan: Surat keterangan Waris dari PPAT, Copy KTP semua ahli waris, Copy Kartu keluarga dan Akta Nikah, Semua ahli waris wajib datang guna tanda-tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari semua ahli waris kepada salah seorang di antara mereka yang dilegalisasi oleh PPAT, bukti pembayaran BPHTB Waris (Pajak Ahli Waris), yng besarnya ialah 50 perssen dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan Nilai tidak kena pajaknya. Nilai tidak kena pajaknya tergantung dari lokasi tanah yang bersangkutan.

Pada kasus Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.CBN dihubungkan dengan aturan Pasal 1238 KUH Perdata, maka Majelis Hakim memberikan pendapat bahwa Tergugat nyata-nyata tidak memenuhi

prestasinya/kewajibannya seperti yang sudah dijanjikan sebelumnya karenanya perbuatan Tergugat masuk dalam kategori sudah menjalankan suatu perbuatan ingkar janji atau wanprestasi Penggugat sudah memberikan bukti atas dalil gugatan yang diajukan bahwa jual beli dilaksanakan dengan sah serta mengikat juga TERGUGAT sudah dinyatakan Wanprestasi.

Dari uraian di atas bisa dilihat bahwa keabsahan akta PPAT pada kasus di atas dinyatakan sah. Jika saat jual beli identitas istri dari penjual dan surat kuasanya dipalsukan maka, jual beli tersebut tidak sah. Namun, hakim menyatakan jual beli tersebut sah, bila tergugat (istri penjual/ menyatakan tidak ikut serta menghadap PPAT dan merasa tidak memberikan surat kuasa, maka pembuktian keaslian identitas dan surat kuasa, pembuktiannya bukan dalam sengketa perdata namun dalam perkara pidana. Andai oleh pengadilan pidana dalam jual beli tersebut terbukti identitas istri penjual dan surat kuasanya dipalsukan, maka hal tersebut cacat hukum sehingga akta jual beli dibatalkan.

2.4 Teori Hukum Privat

Dalam pengkajian ilmu hukum, dikenal pembagian bidang-bidang hukum ke dalam berbagai kategori, di antaranya pembagian berdasarkan asas, jenis, sumber berlaku, kepennangan yang dilindungi, dan lain sebagainya. Para ahli hukum punya perspektif yang tidak sama eputar pembagian antara hukum privat serta hukum publik. Ada yang memberikan pandangan bahwa pembagian itu dalah pembagian yang

mendasar, namun ada pula yang punya pendapat jika pembagian itu bukan merupakan hal yang mendasar.⁴³

Menurut isinya hukum dapat dibedakan jadi dua yakni hukum publik serta hukum privat (hukum perdata). Hukum publik ialah hukum yang mengatur hubungan antara negara dengan alat-alat kelengkapannya atau hubungan antara negarai dengan perseorangan. Sedangkan hukum perdata adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lainnya dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat⁴⁴.

Pembagian antara hukum publik dan privat telah ada dalam tradisi hukum Perancis, dalam pendidikan hukum, juga budaya hukumnya. Di sisi yang lainnya, pada waktu yang bersamaan kita dapat pada tradisi hukum Inggris yang memegang tradisi Common Law sebagai satu-satunya sumber hukum, merujuk dari pernyataan Dicey, dengan kajian Konstitusional yang ditentukan oleh suatu motivasi kebebasan yang membedakannya dari konsep hukum di Perancis.⁴⁵ Di lain pihak, baik dalam proses pengadilan, juga teori-teori akademik hukum Inggris, ide untuk melakukan pemisahan hukum publik dengan hukum privat menjadi subjek kajian yang terus melalami perkembangan, terlebih dengan berlakunya aturan seputar HAM. Sekarang pembagian hukum privat serta hukum publik tidak

⁴³ E. Utrecht dan M. Saleh Djindang, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Cet. Kesebelas, Jakarta: Penerbit & Balai Buku Ichar, 1989, hlm. 33

⁴⁴ Salim HS, 2003, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 6.

⁴⁵ Mark Freedland and Jean-Bernard Auby (eds), The Public Law/Private Law Divide, Volume 2 in The Series: Studies of The Oxford Institute of European and Comparative Law, London: Hart Publishing, 2006, hlm. 3-4.

dipertahankan dengan ketat, namun tidak juga bisa diabaikan begitu saja karenanya pembagian itu diposisikan yang moderat.⁴⁶

Pembagian hukum publik dan hukum privat dalam praktiknya juga akan berkaitan dengan tradisi hukum yang dianut. Secara historis, tradisi hukum yang terdapat di saat ini terklasifikasi ke dalam dua sistem hukum yang tidak sama, yakni Common Law System dan Continental Civil Law System/Roman – Germanic Family. Kedua sistem ini lahir di Eropa, namun di antara keduanya tidak sama satu dengan yang lain.⁴⁷ Misalnya, dalam tradisi *Civil Law* (bermula pada tradisi Hukum Romawi) ada pemisahan dalam proses peradilan untuk hukum privat serta hukum publik sedangkan dalam tradisi *Common Law*, baik hukum publik, maupun hukum privat akan diadili oleh peradilan yang sama.⁴⁸ Seperti yang diungkapkan oleh John Alder bahwa konsep *the rule of law* yang berkembang di Inggris memberikan perlindungan pada hak-hak individu yang dianggap rendah oleh tradisi *Common Law* klasik, sedangkan di Perancis pada saat itu tidak mengenal doktrin yang menganggap bahwa kepentingan negara bisa mengesampingkan *ordinary law*.⁴⁹

Pada tradisi Hukum Romawi, konsep hukum publik bermula pada konsep tentang *res publica*. Konsep ini merupakan *raison d'être* (pendorong

⁴⁶ Ibid., hlm, 4

⁴⁷ R. C. Van Caenegern, *An Historical Introduction to Private Law*, terjemah ke dalam Bahasa Inggris D. E. L. Johnston, Reprinted, Cambridge University Press, 1996, hlm. Vii

⁴⁸ Elizabeth Zoller, *Introduction to Public Law: a Comparative Study*, Leiden: Marnus Nijhoff Publishers, 2008, hlm.

3.

⁴⁹ John Alder, *General Principles of Constitutional Law and Administrative Law*, Fourth Edition, Hampshire: Palgrave Macmillan, 2002, hlm. 93

utama) dari hukum publik.⁵⁰ Konsep *res publica* ini disusun oleh Romawi untuk mengatasi persoalan yang dihadapi terhadap penguasaan wilayah Mediterania. Dalam konsep ini, ada *public thing* (urusan publik) yang dipisahkan dari permasalahan privat dan keberlanjutannya tergantung pada pemisahannya dari permasalahan privat.⁵¹ Konsep *res publica* merupakan salah satu warisan besar dari tradisi Hukum Romawi yang termaktub dalam pernyataan pembuka Kompilasi Hukum Romawi, in dari Hukum Jusnianus, yang mendefinisikan hukum sebagai :

“The law obtains its name from justice; for (as Celsus elegantly says) law is the art of knowing what is good and just

- (1) *Anyone may properly call us the priest of this art, for we cultivate justice and profess to know what is good and equitable, dividing right from wrong, and distinguishing what is lawful from what is unlawful; desiring to make men good through fear of punishment, but also by the encouragement of reward; aiming (if I am not mistaken) at a true, and not a pretended philosophy.*
- (2) *Of this subject there are two divisions, public and private law. Public law is that which has reference to the administration of the Roman commonwealth; private law is that which concerns the interests of individuals; for there are some things which are useful to the public, and others which are of benefit to private persons. Public law has reference to sacred ceremonies, and to the dues of priests and magistrates. Private law is threefold in its nature, for it is derived either from natural precepts, from those of nations, from those of the Civil Law.”*

⁵⁰ oller menyatakan “Without a 'public thing', there would be no need for legal rules to protect and develop the wealth of physical resources (territory, population) and spiritual values (liberty, human rights) that a people inherits from its ancestors and wishes to bequeath to its descendants.”

⁵¹ Ibid

Peter Birks, pakar yang mengkaji *Roman Law*, menciptakan suatu taksonomi hukum dengan mempelajari pemikiran dari Gaius yang menyebutkan bahwa hukum itu (pada mulanya) tidak memisahkan apakah itu publik atau privat. Pada tradisi Hukum Romawi, hukum privat terbagi antara orang (*persons*), benda (*things*), serta tindakan (*actions*). Tiap kategori terpisah satu dengan yang lain. Benda terdiri dari kepemilikan, kewajiban/tanggung jawab (*obligation*), dan waris (*succession*). *Obligation* terklasifikasi ke dalam *contractu* dan *delictu* (pengusung pemikiran Jusnianus, pada awal abad ke 6, menambahkannya *ex contractu* dan *ex delictu*), dan selanjutnya dikelompok-kelompokkan bagi lagi.⁵²

Hukum privat menyangkut hubungan antar individu yang diharapkan bisa harmonis. Bila terjadi sengketa dalam hubungan tersebut, maka pengadilan bisa melaksanakan intervensi guna melakukan penyelesaian atas persengketaan itu secara damai serta otoritas. Hukum privat ialah satu rezim hukum yang membebaskan para pihak guna menetapkan sendiri penyelesaian sengketa sesuai dengan konsep serta kepentingannya.⁵³ Dengan singkat, Robert Stevens sebagaimana dikutip Nolan & Robertson, "*Private law is simply about the rights we have one against another.*"⁵⁴

⁵² Mitchell McInnes, "Taxonomic Lessons for the Supreme Court of Canada" dalam buku *Structure and Jusfication in Private Law Essay for Peter Birks* yang disusun oleh Charles Ricke & Ross Grantham (eds.), Portland: Hart Publishing, 2008, hlm. 83

⁵³ Ernest J Weinrib, "The Normave Structure of Unjust Enrichment", dalam buku *Structure and Jusfication in Private Law Essay for Peter Birks* yang disusun oleh Charles Ricke & Ross Grantham (eds), Op. Cit., hlm. 38

⁵⁴ Donal Nolan and Andrew Robertson. "Rights and Private Law, <http://www.hartpub.co.uk/pdf/samples/9781849461429sample.pdf>, hlm.2

Kemudian, bagaimana dengan pengkajian mengenai pembagian lapangan hukum publik serta hukum privat di Indonesia, yang begitu kentara perkembangan pengkajian ilmu hukumnya dipengaruhi oleh hukum Belanda atas asas konkordansi, yang terpengaruh dari hukum Perancis? Pembelajaran ilmu hukum pada mahasiswa di Fakultas Hukum diawali dengan pengenalan berbagai pengertian dalam ilmu hukum, selain berdasarkan pendapat para ahli hukum Indonesia, memang banyak mengacu dari pendapat para ahli hukum Belanda, yang beberapa diantaranya penulis kutip juga dalam tulisan ini.

Achmad Sanusi membagi jenis hukum berdasar sumber berlaku dan bentuknya, kepentingan-kepentingan yang diatur/dilindunginya, hubungan aturan hukum satu sama lain, pertaliannya dengan hubungan-hubungan hukum implementatif, serta pelaksanaan sanksinya tersebut. Pada kategori berdasarkan kepentingan menurut Achmad Sanusi, hukum yang mengatur kepentingan perseorangan serta kepentingan negara yang dalam kedudukannya bukan sebagai penguasa, adalah hukum privat; sedangkan hukum publik yakni hukum yang mengatur/melindungi kepentingan-kepentingan negara sebagai penguasa.⁵⁵

Pendapat Achmad Sanusi diatas slaras dengan pendapat van Apeldoorn yang melakukan pembagian peraturan hukum antara hukum publik serta hukum privat atas dasar kepentingan yang dilindungi oleh peraturan hukum tersebut. Hukum publik mengatur kepentingan umum

⁵⁵ Achmad Sanusi, *Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Edisi Ke IV, Bandung: Penerbit Tarsito, 2002.

(publik), sedangkan hukum privat mengatur kepentingan khusus atau privat. Akan tetapi, anggapan ini menurut E. Utrecht adalah anggapan yang kurang tepat, karena bisa saja hukum publik maupun hukum privat mengatur suatu kepentingan umum.⁵⁶

Scholten membagi hukum menurut asas-asas dari masing-masing peraturannya. Scholten menjelaskan hukum privat merupakan hukum biasa (*gemene recht*) sebab didalamnya termuat asas-asas umum (biasa), yang negara juga tunduk pada hukum umum ini selama tidak diadakan pengecualian terhadapnya. Pengecualian dimaksud ada dalam hukum publik, yakni hukum yang istimewa (*bijzonder recht*) sebab berlandaskan pada asas-asas istimewa. Hukum publik akan melakukan pembatasan terhadap hukum privat, meskipun tidak menghapusnya.⁵⁷

Istilah hukum privat di Indonesia ini tertuang dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Pasal 51 ayat (1) c yang menyebutkan “badan hukum publik atau privat dapat menjadi pemohon sebagai pihak yang menilai hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang”

Berdasarkan teori kepentingan yang dilindungi, tolok ukur yang digunakan ialah sifat kepentingan yang diatur oleh hukum publik maupun privat. Hukum publik ialah sesuatu yang berkaitan dengan kesejahteraan umum, sementara hukum privat ialah sesuatu yang mengatur kepentingan (badan-badan) khusus. Jadi hukum publik bertujuan untuk memberikan

⁵⁶ E. Utrecht dan M. Saleh Djindang, Pengantar dalam Hukum Indonesia, Op. cit., hlm. 32

⁵⁷ Ibid, hlm, 33

perlindungan terhadap kepentingan umum, sementara hukum perdata bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan perorangan atau individu. Lalu sifat peraturan hukum publik yakni memaksa, sementara peraturan hukum perdata biasanya mempunyai sifat melengkapinya meskipun ada juga yang bersifat memaksa.⁵⁸

Sementara itu, ciri atau karakter dari tindakan hukum privat bisa dilihat dari ciri hukum privat itu sendiri, sebab tindakan hukum privat tunduk pada hukum privat (hukum perdata). Oleh karenanya ciri atau karakteristik tindakan hukum privat ialah:

1. Melakukan pengaturan terhadap kepentingan individu
2. Disusun atas prinsip kesepakatan atau konsensus para pihak
3. Ada kesetaraan posisi di antara para pihak
4. Dipertahankan sendiri oleh para pihak
5. Sanksinya bergantung keinginan para pihak.⁵⁹

Arifin P. Soeria atmadja mengemukakan kriteria negara sebagai badan hukum publik dan negara sebagai badan hukum privat sebagai berikut:

- (i) dalam konteks negara sebagai badan hukum publik, kedudukan hukum dari kepunyaan negara harus dibedakan atas ranah privat (*domaine prive*) dan ranah publik (*domaine public*). Hukum yang mengatur ranah privat sama sekali tidak berbeda dengan hukum yang mengatur ranah perdata biasa (*gewone burgerlijke eigendom*), yaitu hukum perdata,

⁵⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2010), hlm. 165-168

⁵⁹ Sudarsono, 2008, *Pilihan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara di Peradilan Tata Usaha Negara, Pidato Pengukuhan Guru Besar*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang

(ii) dalam konteks negara sebagai pemilik kepunyaan privat, pemerintah sebagai representasi negara melakukan tindakan atau perbuatan hukum bersifat privat (perdata) pula. Dalam kedudukan sebagai badan hukum privat, pemerintah mengadakan hubungan hukum (*rechts betrekking*) dengan subjek hukum lain berdasarkan hukum privat, dan hubungan hukum bersifat horizontal (setara).⁶⁰

Sedangkan menurut Yoyo Arifardhani, hukum privat ialah hukum yang mengatur tata tertib masyarakat yang menyangkut:⁶¹

- a. Keluarga/famili dan kekayaan para warga/individu;
- b. Hubungan antara warga/individu;
- c. Hubungan antara individu dan alat negara, sejauh alat negara tersebut di dalam lalu lintas hukum berkedudukan sebagai individu

Hukum privat berkaitan dengan realasi antar individu yang diekspektasikan bisa harmonis. Jika ada persengketaan dalam relasi tersebut, maka pengadilan dapat melakukan intervensi untuk menyelesaikan persengketaan tersebut dengan damai dan otoritatif. Hukum privat merupakan satu rezim hukum yang memberi kebebasan untuk para pihak guna menetapkan sendiri penyelesaian sengketanya sesuai dengan konsep dan kepentingannya¹⁴. Secara sederhana, dinyatakan oleh Robert Stevens seperti

⁶⁰ Aripin P. Soeriaatmadja, 2009, *Keuangan Publik dalam Perspektif Hukum: Teori, Kritik dan Praktek*, Jakarta: Rajawali Press, hlm. 23.

⁶¹ Yoyo Arifardhani, 2019, Kemandirian Badan Usaha Milik Negara: Persinggungan Antara Hukum Privat dan Hukum Publik, *Jurnal Hukum Kenotariatan; Otentik's, Vol. 1, No. 1, Januari*

yang dikutip Nolan & Robertson, “*Private law is simply about the rights we have one against another*”⁶²

Montesquieu merupakan salah seorang tokoh yang mengemukakan pemisahan secara tajam kedua bidang hukum tersebut. Dia memisahkan hukum publik dengan hukum privat yang didasarkan pada ketentuan lois civiles, dan lingkungan publik di bawah ketentuan lois politiques, dimana subjek dari hukum privat adalah orang/pribadi hubungannya dengan kepentingan selain negara. Kebebasan orang/pribadi hanya dapat terwujud dengan memisahkan kedua lingkungan hukum tersebut (hukum publik dan hukum privat). Sebagai konsekuensinya adalah orang/pribadi tidak perlu mengikis kepentingan publik.⁶³

Istilah konstitusionalisasi (*constitutionalization*) secara umum bukan hanya dilekatkan pada upaya membandingkan antar rezim hukum yang berbeda, dalam hal ini rezim hukum publik dan rezim hukum privat. Istilah Konstitusionalisasi di Eropa semakin mengemuka sejalan dengan terbentuknya Uni Eropa yang mengarah pada Konstitusionalisasi regional Eropa. Konstitusionalisasi diartikan sebagai sekumpulan argumen, prinsip, serta kelengkapan prosedur dalam suatu masyarakat demokrasi dalam suatu periode sejarah tertentu yang menentukan hakikat dari *the supreme law of the land* untuk mendorong strategi pembatasan kekuasaan publik dan perlindungan hak-hak individu. konstitusionalisasi merupakan suatu proses

⁶² Rahayu Praseaningsih, 2014, Konstitusionalisasi Hukum Privat: Beberapa Pandangan yang Berkembang dalam Pengkajian Ilmu Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum Padjajaran*, Vol. 1, No. 2.

⁶³ Rahayu Praseaningsih, 2014, *ibid.*

pembentukan ketentuan-ketentuan konstitusi.⁶⁴ Pengertian ini sejalan dengan makna dari Konstitusionalisasi menurut Bagir Manan yang pada hakikatnya merupakan pembatasan terhadap kekuasaan-kekuasaan yang ada dalam negara pada satu sisi dan jaminan hak-hak warga negara pada sisi yang lain.⁶⁵

Versi yang lebih modern dari pembedaan yang esensial antara hukum publik dan hukum privat adalah pendapat yang dikemukakan oleh pendapat Ernest J. Weinrib dalam artikel Nolan & Robertson. Menurut Weinrib, menjadi penting untuk membedakan dengan tajam antara hukum dengan politik serta antara keadilan korektif dan distributif. Keadilan distributif berada pada wilayah politik; di mana konstitusi harus ditaati oleh negara. Keadilan korektif di sisi lain tidak berhubungan dengan tujuan korektif; tidak ada tujuan lain dari hukum privat, hanya hukum privat itu saja. Fungsi dari hak-hak fundamental lebih dekat hubungannya dengan pemisahan antara hukum publik dan hukum privat sebagaimana telah berkembang lebih dari dua abad lamanya. Montesquieu merupakan salah seorang tokoh yang mengemukakan pemisahan secara tajam kedua bidang hukum tersebut. Dia memisahkan hukum publik dengan hukum privat yang didasarkan pada ketentuan lois civiles, dan lingkungan publik di bawah ketentuan lois poliquest, dimana subjek dari hukum privat adalah orang/pribadi hubungannya dengan kepentingan selain negara. Kebebasan orang/pribadi

⁶⁴ Sergio Fabbrini, "Constitutionalization as an Open Process: Constituting Compound Polies From Philadelphia to Brussels", <hp://web.unitn.it/files/download/9722/wpfabbrini.pdf> diunduh 16 Juli 2014

⁶⁵ Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 6.

hanya dapat terwujud dengan memisahkan kedua lingkungan hukum tersebut (hukum publik dan hukum privat). Sebagai konsekuensinya adalah orang/pribadi tidak perlu mengikuti kepentingan publik. Mereka adalah otonom dan dapat menentukan pilihannya sendiri tentang apa yang menurutnya adil. Hukum privatlah yang memungkinkan mewujudkan hal tersebut. Dalam lingkup publik, orang/pribadi ini dapat dipaksakan untuk tunduk pada keputusan yang tidak mereka sukai, tetapi hal ini disahkan oleh keputusan yang diakui sebagai demokratis.⁶⁶

Invasi hukum publik ke dalam hukum privat bukanlah merupakan suatu hal yang baru, sebagai contoh bahwa lahirnya skema kompensasi bagi pekerja yang ditentukan oleh pemerintah di awal abad ini merupakan reaksi dari gagalnya sistem keperdataan untuk dapat memberi penyelesaian yang memuaskan bagi kerugian para pekerja.⁶⁷ Contoh lain dari skema hukum publik adalah adanya wacana pemberian kompensasi bagi korban tindak kejahatan dengan sumber dari kekayaan atau keuangan negara, bukan berdasarkan adanya tuntutan gan kerugian dari korban kepada pelaku.⁶⁸

Meskipun terdapat berbagai pandangan dan perkembangan yang digambarkan tentang konstitusionalisasi hukum privat, tetapi secara umum dapat ditarik dua pandangan tentang perdebatan konstitusionalisasi hukum privat ini. Pertama, hak-hak dasar/fundamental rights tidak dapat secara sederhana dikatakan sebagai konsep hukum publik yang menginvasi atau memasuki ranah hukum privat, meskipun masing-masing (hukum publik

⁶⁶ ibid

⁶⁷ Allen M. Linden, Loc.cit.

⁶⁸ ibid

dan hukum privat) mempunyai akar atau asal usul konsepnya sendiri yang mengawali konsep hukum yang membedakannya dan menjelaskan nilai mana yang menguatkan ketentuannya secara keseluruhan; kedua, hak-hak dasar/ fundamental rights, terlepas dari akarnya apakah berasal dari hukum publik maupun hukum privat, dapat membantu menjadi sumber inspirasi bagi hukum privat dan sebagai tanda peringatan bahwa martabat manusia mungkin sedang terancam. Kedua pandangan tersebut mendukung kesimpulan bahwa hak-hak fundamental secara substansial memberikan nilai tambah terhadap hukum privat, atau dapat juga dinyatakan bahwa hukum privat memberikan nilai tambah dalam mewujudkan hak-hak dasar.⁶⁹

Konstitusionalisasi hukum privat juga dapat digambarkan sebagai suatu peningkatan pengaruh hak-hak dasar dalam hubungan antara individu dan individu lainnya yang berkembang dari hubungan antara pemerintah/negara dan warga negaranya. Hak-hak ini dapat diatur dalam konstitusi negara, piagam HAM atau hukum tidak tertulis sekalipun.⁷⁰ Hak dasar ini memengaruhi hubungan hukum privat dengan dua cara. Pertama, secara tidak langsung, dimana hak tersebut hanya muncul melalui aturan-aturan hukum privat, seper halnya konsep *good faith*, *good morals*. Kedua, secara langsung, misalnya dalam hukum kontrak berlaku prinsip kebebasan berkontrak (*freedom to contract*) yang merupakan salah satu hak dasar, walaupun mungkin sekali untuk tidak dicantumkan dalam konstitusi negara.

⁶⁹ Tom Barkhuysen and Siewert Lindenbergh (eds), *Constitutionalisation of Private Law*, Op. Cit, hlm. Viii

⁷⁰ Jan Smits, "Private Law and Fundamental Rights: A Sceptical View", dalam buku *Constitutionalisation of Private Law*, yang disusun oleh Tom Barkhuysen and Siewert Lindenbergh (eds), Leiden: Marnus Nijhoff Publishers, 2006, hlm. 10

Meskipun kemudian dapat ditemukan bahwa hak dasar semacam kebebasan berkontrak dibatasi oleh hak dasar lainnya, seperti *freedom of speech*, *freedom of religion* atau yang lainnya.⁷¹

Konstitusionalisasi hukum privat adalah pertemuan antara hak-hak fundamental dan hukum privat atau antara peraturan perundang-undangan dan hukum privat, juga relevansi antara budaya dan hukum privat.⁷² Jika kita kembali pada kontrak pada hukum privat akan ditemukan diskursus yang menarik tentang Konstitusionalisasi hukum privat. Dampak dari latar belakang hukum ketatanegaraan terutama konstitusi terhadap perkembangan hukum privat juga menjadi perhatian yang menarik. Tidak hanya di Jerman, kasus Konstitusionalisasi hukum privat juga terjadi di Amerika Serikat dalam kasus (*New York Times v. Sullivan*). Berdasarkan *Common Law* kasus penghinaan didasarkan pada ketentuan konstitusi yaitu perlindungan kebebasan berbicara. Kasus serupa, kasus *Roe v. Wade* menyatakan bahwa perempuan mempunyai hak konstitusional untuk memilih menggugurkan kandungannya berdampak pada bidang hukum yaitu “perbuatan melawan hukum”.⁷³ Menurut Jan Smits, meningkatnya pengaruh hak fundamental dalam hubungannya dengan hukum privat, hak fundamental menjadi hak

⁷¹ Ibid, hlm. 12-13

⁷² Chrisan Twigg-Flesner (ed.), *The Cambridge Companion to European Union Private Law*, Cambridge: Cambridge University Press, 2010, hlm. 760-762

⁷³ Basil Markesinis, “German Law of Obligations”, Volume 2 the Law of Torts: A Comparative Introduction, 1998, hlm. 4

yang pada mulanya berkembang mengatur hubungan negara dengan warga negaranya.⁷⁴

Di Indonesia sendiri perkembangan interaksi antara hukum publik dan hukum privat berlangsung sejalan dengan berkembangnya pengkajian ilmu hukum, praktik pelaksanaan peraturan perundang-undangan maupun tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh masyarakat serta perkembangan ketatanegaraan terutama pasca reformasi konstitusi 1999 sampai dengan 2002. Sebagai contoh adalah perkembangan dalam hukum ketenagakerjaan, dimana dalam hak atas pekerjaan menurut UUD 1945 terdapat di dalamnya juga hak atas penghidupan yang layak untuk kemanusiaan.⁷⁵ Keterlibatan pemerintah dalam menentukan upah minimum yang layak diterima oleh pekerja merupakan salah satu bentuk Konstitusionalisasi dari hubungan privat antara pekerja dan pengusaha yang pada mulanya murni hubungan hukum privat berdasarkan perjanjian kerja. Walaupun untuk bidang hukum ketenagakerjaan ini juga terdapat pandangan yang skeps seper yang dikemukakan oleh Guy Mundlak yang mengatakan:⁷⁶

“The developing discourse of human rights in the workplace must therefore be viewed not only as progress, but also as a failure. The regulatory solution risks the marginalisation of further efforts to reconsider a collective-based system that is beer adjusted to the new labour market. It is beer to consider the new juridification as a limited response that must be complemented by other forms of reflexive

⁷⁴ Wim Voermans, “Applicability of Fundamental Rights in Private Law: What is The Legislature To Do? An Intermezzo From A Constitutional Point of View”, dalam buku *Constitutionalisation of Private Law*, yang disusun oleh Tom Barkhuysen and Siewert Lindenbergh (eds), Op. Cit., hlm. 33

⁷⁵ Pasal 27 ayat (2) UUD 1945: “Tiap-ap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan

⁷⁶ Guy Mundlak, ”Human Rights and the Employment Relationship: A Look Through the Prism of Juridification”, dalam buku *Human Rights in Private Law* yang disusun oleh Daniel Friedmann and Daphne Barak-Erez(eds), Portland: Hart Publishing, 2001, hlm. 328

regulation, rather than the conclusive source for workplace related norms”.

Pasca dibentuknya Mahkamah Konstitusi dengan segala kewenangan yang dimilikinya,⁴⁶ sebagai buah reformasi Konstitusi, merupakan bentuk nyata proses Konstitusionalisasi hukum privat di Indonesia. Putusan Mahkamah Konstitusi yang sangat mengemuka di antaranya putusan terhadap permohonan Nomor 46/PUUVIII/2010 tentang Pengujian UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang dikeluarkan Mahkamah Konstitusi pada tanggal 17 Februari 2012. Putusan ini mengemuka bukan hanya disebabkan pemohon yang merupakan salah satu selebritis di Indonesia yang juga melibatkan salah satu mantan pejabat yang juga terkemuka, tetapi isi putusan menimbulkan pro dan kontra di kalangan masyarakat Indonesia yang secara umum masih sangat religius,⁴⁷ termasuk di kalangan akademisi dan praktisi hukum. Isi putusan Mahkamah lebih menarik untuk dikaji dalam tulisan-tulisan ilmiah maupun diskursus mengenai hukum. Dalam pengkajian dan praktik hukum di Indonesia, persoalan perkawinan dan keluarga diletakkan pada bidang kajian hukum privat, tetapi pada perkara pengujian UU Perkawinan ini, atas alasan adanya pelanggaran terhadap hak Konstitusional seorang anak untuk mempunyai hubungan keperdataan dengan ayah kandungnya, maka Mahkamah Konstitusi menyatakan bahwa:

“Pasal 43 Ayat (1) UU Perkawinan ‘Anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya memiliki hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya’. Bertentangan dengan UUD 1945 secara bersyarat

(*conditionally unconstitutional*), yakni bertentangan atau in Konstitusional selagi ayat tersebut dimaknai menghilangkan hubungan perdata antara seorang anak dan laki-laki yang dapat dibuktikan sesuai dengan ilmu pengetahuan dan teknologi dan/atau alat bukti lain berdasar hukum memiliki hubungan darah sebagai ayahnya dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang dimaknai seperti itu.”

Pasal 43 Ayat (1) UU Perkawinan menurut Mahkamah konstitusi harus dibaca sebagai berikut:

“Anak yang dilahirkan di luar perkawinan memiliki hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya serta dengan laki-laki sebagai ayahnya yang bisa dibuktikan sesuai dengan ilmu pengetahuan dan teknologi dan/atau alat bukti lain menurut hukum memiliki hubungan darah, mencakup hubungan perdata dengan keluarga ayahnya.”

2.5 Kepastian Hukum AJB Sebagai Dasar Peralihan Hak Para Pihak

Kepastian hukum dijelaskan oleh beberapa para ahli hukum seperti Gustav Radburch yang menyatakan bahwa: “Kita wajib memakai asas prioritas, dimana prioritas pertama ialah keadilan, kedua ialah kemanfaatan dan terakhir adalah kepastian hukum. Kemanfaatan dan kepastian hukum tidak boleh bertentangan dengan keadilan, begitu pula kepastian hukum tidak boleh bertentangan dengan kemanfaatan.”⁷⁷ Karena itulah kita dapat memahami bahwa kepastian hukum merupakan jaminan perlindungan hukum terhadap semua pihak yang berasaskan kepada keadilan baik dalam hak ataupun kewajiban. Kepastian hukum ini juga berlaku dalam setiap akad perjanjian, termasuk perjanjian jual beli.

Perjanjian Jual Beli pada dasarnya telah memiliki dasar-dasar hukum yang jelas selama dapat memenuhi sejumlah syarat yang sudah diatur dalam

⁷⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 288-289.

perundang-undangnya. Syarat sahnya perjanjian merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, dalam perjanjian jual beli juga dibutuhkan syarat-syarat tertentu sehingga perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat. Perjanjian bisa disebut sah dan berkekuatan mengikat serta menimbulkan hak dan kewajiban hukum jika sudah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Adapun syarat-syarat tersebut adalah:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Perjanjian jual beli pada hukum adat ialah perjanjian yang mempunyai sifat riil, yang artinya penyerahan barang yang diperjanjikan ialah syarat yang mutlak dipenuhi guna adanya sebuah perjanjian. Dapat juga dikatakan, jual beli menurut Hukum Adat terjadi ketika objeknya telah diserahkan, akan tetapi jika objek dalam jual beli tersebut belum diserahkan maka perjanjian tersebut dinilai belum terjadi atau tidak pernah ada.⁷⁸

Jual beli yang sah harus terjadi dihadapan Notaris atau PPAT sehingga dapat terdokumentasi resmi dalam sebuah Akta Jual Beli. Akta Jual Beli (AJB) ialah akta otentik yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur sedemikian rupa lewat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995

⁷⁸ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 29

Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Peraturan Kepala Badan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT bisa menyesuaikan format-format baku yang telah disusun dan diatur.

AJB akan dibuat apabila seluruh persyaratan sudah terpenuhi sebagaimana halnya menyelesaikan pembayaran pajak-pajak yang timbul dari adanya transaksi jual beli yang telah dilaksanakan oleh para pihak selaras dengan kewajibannya masing-masing. Setelah kewajiban tersebut dipenuhi, maka dapat dilakukan pengajuan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan ke kantor pertanahan setempat atau yang sering diistilahkan dengan balik nama, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan rampungnya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

2.6 Keabsahan Akta PPAT dalam Praktek Jual Beli

Perikatan secara garis besar dibagi atas dua bagian, yaitu pertama, perikatan pada umumnya, baik yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari undangundang dan yang kedua, ialah perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tertentu.⁷⁹ Perjanjian ialah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk

⁷⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, h.1.

melaksanakan suatu hal.⁸⁰ Terdapat beragam bentuk dari perjanjian, salah satunya ialah jual beli. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang didasari persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang satu lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, seperti yang dibunyikan dalam pasal 1457 KUH Perdata.

Perjanjian yang sah berarti perjanjian yang memenuhi syarat yang sudah diatur oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata dalam rangka sahnya suatu perjanjian Jual beli tanah wajib memenuhi syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua, disebut sebagai syarat subjektif sebab berhubungan dengan orang-orang atau subjek yang melakukan perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian bisa dituntut pembatalannya atau dibatalkan. Sementara itu dua syarat terakhir, disebut sebagai syarat objektif, dan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Pemenuhan dari keempat syarat tersebut sangat penting, karena merupakan syarat mutlak yang

⁸⁰ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, h. 16.

wajib dipenuhi saat membuat suatu perjanjian, sebab tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian bisa dinilai idak pernah ada.

Perbuatan hukum yang turut serta dibuatkan akta autentik oleh Notaris dan PPAT ialah Jual Beli Hak Atas Tanah. Hak atas tanah ialah hak yang memberi kewenangan kepada pihak yang memiliki tanah dalam rangka mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di dimilikinya. Pemilikan hak atas tanah tersebut dilaksanakan dengan melihat fungsi sosial hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah bisa dilaksanakan lewat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum, pemindahan hak lainnya. Pasal 2 Ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan perbuatan hukum seperti yang dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:⁸¹

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan Dalam Perseroan (Inbreng);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian HGB atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Hak Membebaskan Hak Tanggungan

Dalam melaksanakan tugasnya mengenai perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

⁸¹ Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris Dan PPAT*, CV. Karya Gemilang, Jakarta, h. 201.

tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, PPAT berwenang membuat akta autentik tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dengan dibuatnya Akta PPAT, maka Akta PPAT tersebut dapat dijadikan landasan dan dasar hukum bagi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum mengenai peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Akta autentik seperti diterangkan pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang disusun oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang memberikan bukti, bahwa sudah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, sudah sesuai atau memenuhi syarat tunai dan memperlihatkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan sudah dijalankan. Akta tersebut memberikan bukti bahwa benar sudah dijalankan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, sebab perbuatan hukum yang dilaksanakan adalah perbuatan hukum peralihan hak, maka akta tersebut memperlihatkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.⁸²

⁸² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 296.

Adapun ketentuan-ketentuan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah sebagai berikut:⁸³

1. Pembuatan akta wajib dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis apabila dikuasakan.
2. Pembuatan akta wajib dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi umumnya dari perangkat desa bila lewat PPAT Sementara (camat) dan kedua pegawai dari Kantor PPAT Jika Melalui PPAT.
3. Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menerangkan tentang isi dan maksud pembuatan akta, mencakup pula menanyakan kepada kedua pihak apakah telah lunas atau belum untuk transaksinya.
4. Bila isi akta sudah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
6. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya. Jika ada kekeliruan pada pembuatan akta sebaiknya dilaksanakan penggantian atau perbaikan dengan melaksanakan pencoretan, yang selanjutnya tambahan kalimat bisa dilakukan pada lembaran yang kosong yang disahkan dengan paraf para penandatangan akta tersebut.

⁸³ Widi Astuti, "Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dengan Pengajuan Proses Balik Nama sertifikat Hak Atas Tanah," *Tesis*, Magister Universitas Indonesia, Depok, 2011.

Dalam sistem hukum tanah nasional, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peranan dan kedudukan utama dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah yang dipesankan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diatur lebih dalam dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti sudah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang ditimbulkan oleh perbuatan hukum tertentu itu.

Adapun ruang lingkup atau jenis akta PPAT yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998. Pasal 37 46 PP 24/1997 dan Pasal 95 PMNA/Ka.BPN 3/1997. Sedangkan bentuk akta PPAT diatur dalam PP 24/1997 dan PP 37/1998 seperti yang diganti dengan PP 24/2016, sementara itu tentang bentuk, isi, dan jenis serta cara pembuatan akta PPAT lebih dalam diatur dan ditentukan dalam PMNA/KaBPN 3/1997 sebagaimana diubah dengan PerKaBPN 8/2012.

Pengertian Jual Beli hak atas tanah sesuai dengan hukum tanah nasional didasarkan pada pengertian jual beli hak atas tanah menurut hukum adat, yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamalamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli kepada penjual, yang dilakukan dengan TERANG dan TUNAI. TERANG mengandung arti bahwa “perbuatan hukum jual beli tersebut benar-

benar dilaksanakan dihadapan PPAT” yang BERWENANG MEMBUAT AKTA Jual Belinya, dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang SAKSI. Sedangkan TUNAI mengandung arti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilaksanakan dengan bersamaan (serentak), yaitu: a. PEMINDAHAN HAK (pemindahan penguasaan Yuridis) dari PENJUAL kepada PEMBELI.; b. PEMBAYARAN HARGA (baik sebagian ataupun seluruhnya) dari pembeli kepada penjual.⁸⁴

Syarat TERANG dan TUNAI tersebut dipenuhi dengan selesainya jual beli yang dilakukan dihadapan ppat, yaitu selesainya ditandatangani AJB yang bersangkutan. pembeli menjadi pemegang hak atas tanah yang baru terhitung atau dihitung mulai sejak ditandatanganinya AJB oleh Para PIHAK dihadapan PPAT yang berwenang. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang mempunyai kewenangan berdasar aturan dalam peraturan perundang-undangan yang ada (Akta PPAT).⁸⁵

Karena itulah dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.CBN berdasarkan pertimbangan adanya akta AJB yang dibuat oleh PENGGUGAT dan bukti-bukti pendukung lainnya, Hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan PENGGUGAT walaupun hanya sebagian. Namun yang paling penting dalam putusan itu, Hakim menyatakan bahwa pihak TERGUGAT dinyatakan wanprestasi, karena menyalahi kesepakatan

⁸⁴ Irene Eka Sihombing, Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017), hlm. 74-75

⁸⁵ Irene Eka Sihombing, Ibid.

yang ada dalam akta jual beli yang dibuat Pihak PENGGUGAT dan almarhum suami TERGUGAT.

Hal tersebut menunjukkan bahwa hakim mengakui keabsahan dan kekuatan hukum AJB yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan PPAT. Sehingga Akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat semua pihak-pihak yang terlibat di dalamnya untuk memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing.

Hal ini selaras dengan Pasal 1320 KUHPerdata berbunyi untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan yang menjadi bahan pertimbangan hakim, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Keputusan Hakim yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi, artinya tidak menyerahkan objek jual beli kepada PENGGUGAT, hal ini mengacu pada aturan hukum yang menyatakan bahwa seseorang dapat dinyatakan wanprestasi apabila :

- a. Tidak memenuhi prestasi;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya