

BAB III

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI ATAS PENGGUNAAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG CACAT HUKUM
SEBAGAI AKTA OTENTIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH.**

**Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Penggunaan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Hukum Sebagai
Akta Otentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah**

Menurut Fitzgerald ketika menguraikan teori perlindungan hukum, Salmond mengatakan bahwa hukum memiliki tujuan untuk menjadikan integrasi (menyatu) dan melakukan koordinasi beragam kepentingan dalam masyarakat sebab dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya bisa dilaksanakan melalui cara melakukan pembatasan beragam kepentingan di pihak lain. Pengertian perlindungan hukum lainnya ialah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam wujud perangkat hukum baik yang memiliki sifat pencegahan dan juga yang bersifat penindakan, yang tertulis dan juga yang tidak tertulis.³⁶

Teori perlindungan yang dikemukakan oleh Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum dapat dikelompokkan atau terbagi ke dalam dua bagian yaitu:³⁷

³⁶ Hani Arifin, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan, *Jurnal Reportorium Volume III No. 1 Januari-Juni 2016*.

³⁷ Philipus M. Hardjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu Surabaya. Hal. 12.

a. Perlindungan Preventif.

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang bertujuan dalam melakukan pencegahan adanya suatu sengketa. Perlindungan hukum kelompok atau bagian ini misalnya pemerintah menetapkan suatu aturan atau keputusan, rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai keputusan tersebut. Suatu pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan wujud perlindungan secara preventif, karena mencegah terjadinya sengketa. Pada prakteknya dalam membuat PPJB Notaris lebih mengusulkan PPJB yang memakai akta notarial karena lebih jelas kepastian hukumnya, dan menolak PPJB bawah tangan karena untuk melindungi pembeli (semisal sertifikat di blokir, atau bermasalah). Upaya preventif yang dilakukan notaris adalah menolak adanya perjanjian di bawah tangan tersebut mengandung resiko yang besar, mengingat posisi yang lemah untuk digunakan sebagai alat bukti bila timbul sengketa di kemudian hari.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan represif yaitu perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan sebenarnya. Perlindungan jenis ini biasanya dilakukan di Pengadilan. Kaitannya dengan perlindungan hukum represif bertujuan untuk memberikan keadilan dalam proses persidangan apabila terjadi sengketa hak atas tanah. Hal ini sekaligus untuk menghindari "*eightnt reichting*" (main hakim sendiri). Perkara perdata yang tidak dapat

diselesaikan secara kekeluargaan (damai), tidak boleh diselesaikan dengan cara main hakim sendiri tetapi harus diselesaikan melalui pengadilan pihak yang merasa dirugikan hak perdatanya dapat mengajukan perkaranya ke pengadilan untuk mendapat penyelesaian seperti mestinya, yaitu dengan melakukan gugatan untuk pihak yang merasa telah dirugikan.

Perlindungan hukum merupakan seluruh perbuatan yang hendak memberi perlindungan terhadap hak-hak dari subjek hukum berdasarkan aturan yang berlaku. Ada sejumlah perlindungan yang berkenaan dengan wanprestasi di dalam perjanjian jual beli, yakni :³⁸

- a. Perlindungan terhadap penjual, yakni syarat yang umumnya dimohon oleh penjual itu sendiri, misalnya penjual yang memohon jangka waktu tertentu berkenaan dengan pembayaran yang akan dilaksanakan oleh pembeli yang diikuti dengan syarat batal bila tidak dipenuhi.
- b. Perlindungan terhadap pembeli biasanya disertai dengan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik lagi, dengan tujuan bila penjual tidak memenuhi kewajibannya maka pembeli bisa menuntut dan akan memintakan ganti rugi berdasarkan yang telah menjadi kesepakatan, bila jual beli sudah dilaksanakan, pembeli bisa memindahkan hak tanpa harus ada hadirnya penjual. Pembeli umumnya akan memohon perlindungan dengan memohon supaya SHM tanah dipegang oleh pihak ketiga yang disetujui atau dipakati kedua belah pihak.

³⁸ Ni Luh Yunik Sri Antari, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah", *Acta Comitatus*, Vol. 3 No. 2, Oktober 2018, hlm. 288.

Berdasarkan pendapat Satjipto Rahardjo perlindungan hukum memberi pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain yang ditujukan kepada masyarakat supaya mereka bisa merasakan seluruh hak-hak yang diberikan oleh hukum, atau juga bisa dikatakan perlindungan hukum ialah beragam usaha hukum yang mesti diberikan oleh aparat penegak hukum guna memberi rasa aman, baik secara pikiran dan juga fisik dari gangguan dan beragam ancaman dari pihak manapun”.³⁹

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dilaksanakan sebelum adanya peristiwa hukum jual beli dan dimasukkan pada Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena itu, PPJB tidak bisa disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Akan tetapi, dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dikehendaki secara yuridis bisa menjamin kepastian hukum dan hak bagi para pihak. Pada kajian riset ini peneliti mendapati bahwa surat permohonan tentang permintaan blokir buku tanah yang diajukan oleh penjual. Permintaan tersebut dilaksanakan oleh penjual saat penjual masih menjadi nasabah dari salah satu bank yang memberi pinjaman dengan menjadikan agunan sertifikat hak milik. Saat penjual tanah dan bangunan itu menjual tanah dan bangunannya, si penjual tidak melakukan pencabutan blokir lebih dulu padahal pembelian mana dilaksanakan dengan terang dan tunai. Bahwa memang, dalam Pasal 1458 KUHPerdara dinyatakan bahwa jual beli sudah berlangsung antara kedua belah pihak, seketika sesudah orang-orang mendapatkan suatu kesepakatan

³⁹ Setiono, Rule of Law, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diberikan dan harganya belum dibayarkan. Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 1459 KUHPerdara bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak akan beralih kepada pembeli, sepanjang penyerahannya belum dilaksanakan sesuai dengan Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata. Namun dengan adanya pasal tersebut bukan berarti penjual melalaikan kewajibannya untuk mencabut blokir sebagai syarat kepastian objek jual beli.

Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Atas Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Hukum Sebagai Akta Otentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Prinsipnya, sebelum penjual melaksanakan jual beli, berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara ia mesti memberikan jaminan objek sengketa dikuasai secara aman tanpa adanya intervensi dari pihak manapun, serta diperlukan penjelasan tentang hal-hal penting mengenai objek tersebut supaya tidak terdapat kecacatan yang disembunyikan, yang disebut dengan tindakan pencegahan untuk mencegah adanya hal yang merugikan bagi para pihak. Jika Notaris telah menjalankan cek bersih atas sertifikat hak atas tanah, namun ketika penyelenggaraan akta PPJB terjadi sengketa antara penjual dengan pihak ketiga, maka Notaris tidak mempunyai tanggung jawab atas hal tersebut sebab kuncinya, saat Notaris telah menjalankan cek bersih, maka Notaris telah memenuhi kewajibannya dalam rangka membuat akta, oleh karenanya di dalam akta PPJB tersebut semestinya ada klausul yang memastikan atau memberikan jaminan kepentingan para pihak, misalnya Penjual memberi

jaminan kepada Pembeli bahwa tanah itu tidak dikenai suatu sitaan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang mempunyai sifat apapun.

Cek bersih yang dilaksanakan Notaris berhubungan dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal PPAT akan menjalankan pembuatan akta tentang pengalihan atau pembebanan hak atas tanah, maka PPAT harus lebih dulu menjalankan pemeriksaan pada kantor pertanahan tentang kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang berkenaan dengan sejumlah daftar yang terdapat di kantor pertanahan setempat melalui cara menunjukkan sertipikat aslinya. Dalam rangka menentukan apakah wanprestasi adalah syarat batal atau wajib dimintakan pembatalannya kepada Hakim, sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdara, yang membuat wanprestasi sebagai syarat batal tidak menjadi permasalahan apabila kedua pihak bersepakat serta dan menerima sudah terjadinya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak, dan kedua pihak menyepakati untuk membatalkan perjanjiannya. Akan tetapi, yang menjadi permasalahan apabila pihak yang dituduh melaksanakan wanprestasi menyanggah tuduhan tersebut, oleh karenanya pembatalan melalui Pengadilan dibutuhkan guna menetapkan apakah memang terdapat wanprestasi atau tidak, selain itu dalam rangka mencegah kewenang-wenangan salah satu pihak yang menentukan atau

memutus perjanjian sepihak tanpa alasan yang disahkan oleh Undang-Undang sehingga membuat kerugian pihak lainnya.⁴⁰

Pada dasarnya upaya hukum yang dapat dilakukan sebagai alternatif sengketa tidak sebatas mediasi. Di samping mediasi dikenal pula dengan istilah konsiliasi. Konsiliasi yaitu pendamai atau Lembaga pendamai. Bentuk ini sesungguhnya tidak berbeda dengan hal yang ditentukan dalam pasal 131 HIR. Alternatif lain adalah penggunaan arbitrase. Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pada Tanggal 12 Agustus 1999 Indonesia sudah mempunyai Perangkat Hukum yang secara spesifik memberikan pengaturan tentang penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Pada dasarnya mempunyai prinsip fundamental yang berasal dari hukum adat, beberapa prinsip tersebut meliputi:⁴¹

- a. Mengupayakan supaya memperoleh kesepakatan
- b. Menyelesaikan dengan damai
- c. Meraih atau mendapat persetujuan
- d. Mendapatkan solusi masalah.

Relevan dengan hal tersebut prinsip atau asas hukum di atas, masyarakat hukum adat melakukan penerapan tata cara penyelesaian sengketa, yaitu dengan musyawarah guna mencapai mufakat yang dilakukan melalui pengedepanan semangat kekeluargaan dan kesadaran guna tidak hanya secepat

⁴⁰ Franco Sentanu, Analisis Yuridis Pengajuan Gugatan Pembatalan Pengikatan Jual Beli (PJB) Hak Atas Tanah oleh Pihak Calon Penjual Karena Adanya Gugatan dari Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3703.K/PDT/2016), Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2019, hlm. 55-56

⁴¹ Hani Arifin, opcit.

memutuskan perkara yang bertujuan pada pencarian menang-kalah, tetapi lebih kepada memutuskan perkara yang bertujuan untuk *win-win solution*. Prinsip inilah yang menjadi dasar filosofi dalam pembentukan peraturan perundang-undang yang menjadi pedoman untuk penyelesaian sengketa alternatif.

Karena itulah syarat sah suatu perjanjian diimplementasikan dalam wujud akta Notaris, syarat subjektif pencantumannya di awal akta, sementara itu, syarat objektif pencantumannya di badan akta, sebagai isi akta yaitu wujud atas Pasal 1338 KUHPerdota tentang kebebasan melakukan kontrak dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum terhadap para pihak tentang perjanjian yang dibuatnya.⁴²

⁴² Peter Mahmud Marzuki, "Batas-Batas Kebebasan Berkontrak", *Yuridika*, Vol. 18 No. 3, Mei 2003, hlm. 219.