

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sebagai upaya menjalankan relasi hidup antara seseorang dengan orang lainnya, sebagai insan sosial yang berada dalam masyarakat akan muncul hak dan kewajiban secara kausalitas, hak dan kewajiban yang mesti dicukupi oleh tiap-tiap pihak. Penyelenggaraan hak dan kewajiban sering memunculkan penyimpangan atau pun pelanggaran, Dampak atas terdapatnya pelanggaran hak dan kewajiban itu, akan menyebabkan munculnya peristiwa hukum.

Relasi yang berlangsung antar masyarakat kerap dipengaruhi oleh adanya sejumlah faktor kepentingan atau juga oleh kebutuhan elementer hidup seseorang. Dengan demikian, adanya relasi antar masyarakat tersebut, maka hukum melakukan pengaturan relasi tersebut lewat ketentuan aturan, sehingga mendapatkan jaminan kepastian hukum serta harmonisasi yang berhubungan dengan hak dan kewajiban. Penyelenggaraan relasi antar masyarakat itu, dalam hukum disebut sebagai hubungan hukum ataupun perbuatan hukum.

Hubungan hukum tersebut berlangsung antara personal yang satu dengan personal yang lainnya, maka dinamakan hubungan hukum perdata, namun dalam hubungan hukum yang sudah berlangsung kemungkinan muncul sebuah kondisi dimana satu pihak tidak sanggup memenuhi kewajibannya kepada pihak yang lain, oleh karenanya salah satu pihak

merasakan haknya dirugikan, dalam rangka menjaga hak dan memenuhi kewajiban sebagaimana yang sudah diatur dalam hukum, seseorang tidak diperbolehkan berbuat menghakimi sendiri, tetapi mesti sesuai dengan ketentuan aturan hukum yang sudah ditentukan serta diatur dalam perundang-undangan.

Dalam menjalankan relasi atau hubungan hukum, untuk memastikan adanya jaminan hukum bahkan kekuatan pembuktian dari perbuatan hukum itu, di samping bisa dilaksanakan dengan lisan maka bisa pula dilaksanakan dengan tertulis. Perbuatan hukum yang dilaksanakan secara tertulis akan lebih berkualitas sebab diatur dalam ketetapan aturan hukum yang mengenai sistematika/urutan kekuatan pembuktian, serta aman jika dibanding dengan yang dilaksanakan dengan lisan, oleh karenanya, perbuatan hukum itu lebih aman dan memiliki jaminan mendapatkan kepastian hukum jika dibuat dalam keadaan tertulis.

Publik hukum yang mengalami perkembangan dari masa ke masa mesti memiliki kesadaran tentang perlunya terdapat sebuah jaminan kepastian mengenai perjanjian yang disusun atau dibuat oleh para pihak. Dengan demikian saat waktu ke depan tidak akan dibantah atau mendapatkan penyangkalan dari para pihak yang telah terlibat dalam pembuatannya.

Selaras dengan adanya perubahan dari zaman yang semakin maju, kebutuhan terhadap kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum mengalami peningkatan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menghendaki bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat

membutuhkan terdapatnya alat bukti yang menetapkan secara jelas hak dan kewajiban individu sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Aktivitas perdangan mengalami perkembangan secara cepat sampai berada pada taraf frekuensi sebagaimana yang kini dihadapi. Naiknya tuntutan publik terhadap kepastian hukum serta harapan terhadap pengembangan dunia bisnis membuat kebutuhan akan layanan dari pejabat (umum) di bidang pembuatan alat bukti untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut.¹ Negara mesti memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum untuk masing-masing warga negara, sementara itu dalam rangka memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum diperlukan suatu alat bukti.

Akta ialah alat bukti tertulis tentang suatu tindakan atau perbuatan hukum yang dijalankan oleh seseorang. Akta otentik adalah satu diantara beberapa alat bukti tertulis di dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat/pegawai umum yang memiliki kuasa untuk hal itu, ditempat akta tersebut dibuatnya.² Akta otentik menetapkan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak, memberikan jaminan kepastian hukum, serta juga diharapkan pula bisa mencegah berlangsungnya atau terjadinya persengketaan. Walaupun sengketa tidak bisa dicegah maka dalam proses penyelesaian sengketa, melalui terdapatnya akta otentik ialah

¹ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, h.1.

² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, h. 267.

alat bukti paling kuat dalam memberi kontribusi yang signifikan dalam menyelesaikan suatu perkara di pengadilan.

Akta otentik ialah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang mempunyai kewenangan yaitu : Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Akta otentik pada prinsipnya mengandung kebenaran formal berdasarkan apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada pejabat yang mempunyai kewenangan tersebut. Makna sebenarnya dari akta otentik ialah : akta-akta itu mesti senantiasa dinilai benar, terkecuali apabila dibuktikan sebaliknya di muka pengadilan.

Pada dasar pertimbangan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seperti yang diubah terakhir kali dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUNJ) dinyatakan bahwa untuk memberikan jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum diperlukan alat bukti tertulis yang mempunyai sifat otentik tentang perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang disusun atau dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang mempunyai kewenangan, bahwa notaris sebagai pejabat umum yang melaksanakan profesi dalam memberi pelayanan jasa hukum kepada publik.

Peranan notaris sangat urgen di dalam lingkup hukum perdata, dikarenakan profesi notaris memiliki peran yang paling inti dalam masing-masing perbuatan-perbuatan hukum, utamanya dalam bidang hukum perdata.³

³ *Ibid.*, h. 219.

Sekarang ini publik yang faktanya adalah subyek dari tiap-tiap perbuatan hukum akan sangat terbebani oleh sejumlah urusan administrasi hukum. Dokumen yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang akan dilaksanakan, sehingga tersusun dengan benar dan berdasarkan prosedur hukum maka wajiblah disusun oleh pihak yang sungguh-sungguh berkompeten di bidang tersebut.

Notaris ialah satu di antara profesi yang merupakan pejabat umum yang memiliki tugas dan juga kewajiban dalam memberi pelayanan serta kebutuhan hukum terhadap publik. Dukungan hukum yang bisa diberikan oleh seorang notaris ialah berbentuk akta otentik atau juga dalam bentuk kewenangan yang lain yang ada di UUJN.

Fungsi, tugas, serta profesi Notaris sebagai pejabat umum tidak hanya dalam lingkup pembuatan akta otentik namun juga seperti yang telah diatur pada Pasal 15 Ayat (2) huruf b UUJN yakni membuat pembukuan surat-surat di bawah tangan dengan membuat daftar dalam buku khusus, sekaligus membuat pengesahan serta membuat penetapan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan membuat daftar dalam buku khusus seperti yang telah diatur pada Pasal 15 Ayat (2) huruf a UUJN. Akta di bawah tangan yang dibukukan serta disahkan oleh notaris seperti aturan di atas akan memiliki tambahan kekuatan pembuktian.

Tidak jarang muncul kasus di publik terkait akta yang dibuat oleh Notaris, yang menyebabkan sengketa hukum dikarenakan terdapat pihak yang merasa dirugikan. Dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf e UUJN, dinyatakan bahwa

Notaris tidak diperkenankan untuk melakukan penolakan dalam membuat akta selagi sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Pada faktanya, banyak persoalan yang ada dari adanya sengketa hukum dari pemindahan hak atas tanah.

Hal tersebut sebagaimana yang ada dalam Putusan Nomor 130 K/Pdt/2017 di mana duduk perkaranya bermula dari Almarhum I Rantuh yang semasa hidup melaksanakan PPJB atas sebidang tanah dengan Almarhum Maria Nengah Suarti yang tanah tersebut sedang dimintakan konversi atas nama pihak pertama. I Rantuh hidup seorang diri tanpa mempunyai keturunan. Almarhum I Rantuh mempunyai saudara laki-laki bernama I Rempug (almarhum) yang memiliki anak laki-laki bernama I Made Sudirtha Simon yang merupakan Tergugat dalam kasus ini. Terdapat perjanjian pemberian kuasa dengan I Rantuh sebagai pemberi kuasa dan Maria Nengah Suari sebagai penerima kuasa untuk melakukan pengurusan permohonan balik nama/sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan tersebut yang sedang dimintakan konversi ke atas nama pihak pertama. Di samping itu, dalam rangka menjual (memindah tangankan) baik sebagian demi sebagian maupun semuanya. Dalam rangka menjalankan Akta PPJB I Rantuh (alm) selanjutnya mengajukan permohonan konversi lewat bantuan notaris. Ketika I Rantuh telah memasuki usia lanjut dan sakit-sakitan, I Rempug (almarhum) saudara dari I Rantuh selanjutnya meminta bagian atas tanah milik I Rantuh (almarhum) yang sudah dijual dan dibayarkan lunas oleh Maria Nengah Suarti (almarhum). I Negah Rikan (almarhum) Sebagai suami

dari Maria Nengah Suarti (almarhum) selanjutnya bersedia memberikan sejumlah uang meskipun jumlah yang diminta tidak masuk akal yaitu sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), yang ditandatangani oleh I Rempug sebagai Pihak Pertama dan I Nengah Rikan (almarhum) sebagai Pihak Kedua. I Rempug selanjutnya menyusun Surat Pernyataan dengan Cap Jempol tertanggal 25 Juni 1985 sebagai saudara kandung dari I Rantuh yang menyatakan bahwa I Rempug tidak berkeberatan dan menyerahkan sepenuhnya kepada I Rantuh untuk melakukan konversi tanah tersebut di atas menjadi sertifikat. Hasil dari konversi tersebut di atas ialah dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, dengan Gambar Situasi tanggal 27 Juli 1985 Nomor 2309/1985 atas nama I Rantuh (tanah sengketa). Karena pembayaran atas harga tanah sudah dibayarkan oleh Maria Nengah Suarti maka untuk penyelenggaraan dan finalisasi jual beli tanah tersebut maka Sertifikat Hak Milik, atas nama I Rantuh dikuasai oleh Maria Nengah Suarti, untuk selanjutnya dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan pejabat yang mempunyai wewenang dan pendaftaran hak atas tanah/balik nama atas nama Maria Nengah Suarti sebagai pembeli. Akan tetapi oleh sebab Maria Nengah Suarti meninggal dunia tanggal 30 November 1986 disusul meninggalnya I Rantuh pada tahun 1993, maka hal tersebut belum bisa terlaksana. Pada tanggal 30 Januari 1995 Tergugat sebagai anak dari I Rempug sudah meminjam Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, atas nama I Rantuh dari tangan I Nengah Rikan yang sudah menguasainya secara patut dan sah menurut hukum dengan dalih untuk memberitahukan kepada

keluarga Tergugat, bahwa memang benar sudah keluar Sertifikat atas nama I Rantuh, sehingga jelas tanah tersebut ialah tanah milik dari I Rantuh pribadi, jadi tidak terdapat kaitannya dengan keluarga I Rempug di Gumbrih, Jembrana. I Nengah Rikan sudah meninggal pada tanggal 10 Juni 2012, dan semasa hidupnya almarhum berulang kali telah meminta kepada Tergugat agar sertifikat tersebut dikembalikan kepadanya atau ahli warisnya (Para Penggugat) namun Tergugat tidak mengindahkannya. Perbuatan Tergugat yang menguasai sertifikat hak milik orang lain tanpa hak ialah perbuatan melawan hukum. Itikad tidak baik Tergugat dengan menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu atas nama I Rantuh, tersebut sudah terang benderang dan jelas, ditambah lagi dengan secara tiba-tiba pada tahun 2015 Tergugat melaksanakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut yang merupakan hak dari Para Penggugat sebagai ahli waris dari Maria Nengah Suarti, sehingga makin terang dan jelaslah itikad tidak baik dari Tergugat. Untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan dan karena patut diduga adanya itikad tidak baik dari Tergugat untuk mengalihkan, menjual, membebani dengan hak tanggungan atau tindakan lain dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada pihak lain yang tidak berhak, maka Para Penggugat sudah mengirimkan Surat Permohonan Blokir tertanggal 4 Juni 2015 ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, sebagaimana telah disetujui berdasarkan Surat Pemberitahuan Pemblokiran Nomor 4020/13-51.03/VI/2015 tertanggal 8 Juni 2015.

Atas sengketa tersebut di atas, pada awalnya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 611/Pdt.G/2015/PN Dps, menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah sehingga dapat digunakan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) dan pihak penjual tidak boleh menguasai dan mengalihkan kepada pihak lain yang tidak berhak. Namun, Pengadilan Tinggi Denpasar membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 611/Pdt.G/2015/PN Dp tersebut. Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT Dps menyatakan terdapat cacat kehendak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36, tanggal 9 November 1984 karena tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum, sehingga tidak adanya kebebasan bertindak bagi I Rantuh untuk memelihara sikap sebagai penjual (tidak enak hati), sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 71/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 26 Juli 2016 pada halaman 17 sampai dengan halaman 18. Ketidak seimbangan itu mengakibatkan adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*), yaitu pihak yang kuat cenderung menyalahgunakan kekuatannya sehingga terjadi penyalahgunaan keadaan (*PGK*), atau *misbruik van omstandigheden* (*MVO*) atau *undue influence*;

Putusan MA No. 130 K/Pdt/2017 memperkuat keputusan Pengadilan Denpasar dan Menolak kasasi yang diajukan penggugat. MA menilai bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut: 1) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara Perjanjian in casu perjanjian pengikatan jual beli tidak sah jika perjanjian tersebut dibuat oleh

pihak tanpa kebebasan kehendak atau di bawah tekanan pihak lain; 2) bahwa terbukti dalam perkara a quo perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat ketika I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh Judex Facti/Pengadilan Tinggi bahwa I Rantuh sebagai penjual tidak memiliki kebebasan kehendak, karena itu Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara a quo adalah cacat secara hukum.

Dari uraian di atas peneliti hendak melakukan penelitian dengan judul **“Penggunaan Akta Perjanjian Jual Beli yang Cacat Hukum sebagai Bukti Otentik dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi pada Putusan Nomor 130 K/Pdt/2017)”**.

Rumusan Masalah

Dari penjelasan masalah yang melatar belakangi studi ini, diajukan rumusan masalah berikut ini:

1. Apa akibat hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah pada kasus putusan nomor 130 K/Pdt/20 17?
2. Apa perlindungan hukum bagi pembeli atas penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah?

Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, studi ini bertujuan di antaranya:

1. Untuk menganalisis akibat hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah putusan nomor 130 K/Pdt/2017.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli atas penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah.

Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Melalui hasil studi ini, dapat disumbangkan referensi dan konsep teoritis untuk mengembangkan Ilmu Hukum perdata terkhusus untuk hukum kenotariatan.
- b. Melalui hasil studi ini, dapat dimanfaatkan sebagai literatur, tambahan informasi ilmiah maupun data studi hukum berikutnya bagi para notaris.
- c. Melalui hasil studi ini dapat dijadikan sumbangkan solusi atas persoalan yang dikaji.

2. Manfaat Praktis

- a. Menjawab permasalahan dalam penelitian, yang bisa dijadikan saran bagi pihak yang memiliki kompetensi dan minat pada topik yang sejenis.

- b. Menjadi sarana bagi penulis untuk melakukan pengembangan wawasan, nalar serta pengalaman untuk mengimplementasikan ilmu yang didapat.

Originalitas Penelitian

1. Judul Penelitian: “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)”

Penelitian yang dilakukan oleh Selamat Lumban Gaoldengan ini bertujuan untuk menganalisa keabsahan akta PPJB tanah untuk landasan dalam membuat AJB tanah untuk pemindahan hak atas tanah dan keabsahan akta PPJB tanah yang didapat dari penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai landasan dalam membuat AJB tanah untuk pemindahan hak atas tanah. Studi ini memakai metode penelitian hukum normatif melalui penggunaan data sekunder yang didapat dari sumber bahan hukum, memakai pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Akta PPJB tanah lunas yang terkandung di dalamnya ada kuasa jual beli yang pembuatannya sah dan memenuhi persyaratannya perjanjian pada umumnya maupun pemberian kuasa pada khususnya (vide Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 Jis. Pasal 1319, Pasal 1337 dan Pasal 1339 serta Pasal 1792, Pasal 1793 dan Pasal 1795 KUH Perdata serta UU Jabatan Notaris) bisa dijadikan untuk landasan atau acuan dalam membuat AJB

tanah dihadapan PPAT yang mempunyai wewenang untuk bukti sudah dilakukannya jual beli dan pemindahan hak atas tanah atas bidang tanah yang jadi obyek akta PPJB dan AJB tersebut. Akta PPJB tanah belum lunas yang didapat karena atau di dalamnya ada penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) atau keadaan jual beli proforma (*schijnhandeling*) tidak bisa digunakan untuk landasan dalam membuat AJB tanah untuk peralihan hak atas tanah.⁴

Perbedaan : studi ini membahas tentang Akta PPJB LUNAS bisa dipergunakan untuk acuan dalam membuat AJB tanah untuk pemindahan hak atas tanah dan Akta PPJB tanah yang didapat dengan alasan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tidak bisa digunakan untuk acuan dalam pembuatan pembuatan AJB tanah untuk pemindahan hak atas tanah. Sementara itu, studi saat ini membahas tentang akibat hukum penggunaan PPJB yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli atas penggunaan PPJB yang cacat hukum sebagai akta otentik dalam pemindahan hak atas tanah.

2. Judul Penelitian : “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)”

⁴ Selamat Lumban Gaol, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1, 2020, hlm. 80.

Studi ini dilakukan Rafiq Adi Wardana dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisa bentuk pertanggungjawaban PPAT atas akta yang cacat hukum. Pertanggungjawaban yang dimaksud ialah pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya, dalam hal ini akta jual beli. Penelitian ini adalah penelitian normatif yang mempunyai sifat deskriptif. Jenis data yang dipergunakan ialah data primer dan data sekunder. Teknik analisis data yang dipergunakan ialah analisa kualitatif. PPAT mempunyai tanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan persyaratan untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, misalnya pencocokan data yang ada dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, namun dalam Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2012/PT.TK ada kesalahan dari PPAT sehingga menyebabkan aktanya dinyatakan cacat hukum. Pada prinsipnya PPAT memiliki tanggung jawab secara pribadi atas penyelenggaraan tugasnya serta dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Oleh karenanya dalam rangka meminimalisasi adanya kekeliruan seharusnya PPAT memiliki sikap lebih hati-hati, cermat, dan teliti supaya mendapatkan produk hukum yang bermutu.⁵

Perbedaan : penelitian sebelumnya mengkaji tentang pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang mengandung cacat hukum serta pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya. Sementara itu pada studi ini yang dikaji ialah akibat hukum penggunaan PPJB yang cacat hukum sebagai bukti pemindahan hak atas tanah dan perlindungan

⁵ Rafiq Adi Wardana, "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)", *Jurnal Repertorium*, Vol.6, No. 1, hlm. 1.

hukum bagi pembeli atas penggunaan PPJB yang cacat hukum sebagai akta otentik dalam pemindahan hak atas tanah.

3. Judul Penelitian : “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan”

Studi ini dilakukan Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto yang memiliki tujuan untuk memahami dan mengetahui kekuatan hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya PPJB yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT, serta mengetahui manfaat dari adanya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan untuk menuju AJB. Metode studi ini mempunyai sifat deskriptif-analitis dan metode riset memakai studi Normatif atau penelitian kepustakaan, yakni memiliki orientasi pada data yang mengacu pada sumber dari literatur dan sejenisnya berhubungan dengan penyusunan karya ilmiah ini. Kekuatan hukum dari PPJB pada prinsipnya termaktub dalam kaidah hukum seperti yang ada dalam Pasal 1338 KUHPerduta. PPJB ini sudah memiliki payung hukum, yakni lewat UU No.1 Tahun 2011, SEMA No.4 Tahun 2016, dan Permen PUPR No.11/PRT/M/2019. Dengan demikian, penyelenggaraan PPJB sebelum AJB diperkenankan lewat terdapatnya syarat yang mesti dipenuhi seperti ketentuan dalam peraturan-peraturan tersebut. b) Perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya PPJB bergantung pada isi muatan dari PPJB itu sendiri, yang di dalam PPJB setidaknya mesti mengandung sejumlah hal yang mesti dimasukkan agar perlindungan hukum para pihak bisa didapat dan terlindungi; c) Manfaat PPJB bisa dirasakan oleh para

pihak terhadap obyek transaksi PPJB sebab lewat adanya PPJB bisa digunakan sebagai indikasi kesungguhan atau komitmen antara para pihak agar proses pemindahan hak menuju AJB bisa berproses secara lancar.⁶

Perbedaan : penelitian diatas tidak mengkaji tentang PPJB yang cacat hukum seperti yang dibahas pada studi kali ini.

Tinjauan Pustaka

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian pengikatan jual beli sesungguhnya tidak terdapat perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Perbedaannya ada pada perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang timbul oleh karena terdapatnya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberi kebebasan yang sangat luas terhadap subjek hukum untuk menyelenggarakan perjanjian yang memiliki isi hal apa saja dan mempunyai bentuk apa saja, selagi tidak membuat pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan norma susila.

Perjanjian pengikatan jual beli muncul sebagai dampak dari terkendalanya atau adanya sejumlah syarat yang ditetapkan oleh undang-undang yang berhubungan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya sedikit memberikan hambatan dalam menyelesaikan transaksi jual beli hak atas tanah. Persyaratan itu ada yang muncul dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta terdapat juga yang muncul oleh adanya kesepakatan para pihak yang akan melaksanakan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang muncul dari undang-undang contohnya

⁶ Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan", *Kertha Semaya*, vol. 8, No. 1, hlm. 1.

jual beli mesti sudah lunas, selanjutnya akta Jual Beli (AJB) bisa dilakukan penandatanganan. Biasanya syarat yang kerap muncul ialah syarat yang muncul oleh adanya kesepakatan para pihak yang akan menjalankan jual beli, contohnya saat hendak menjalankan jual beli, pihak pembeli menghendaki terdapatnya sertifikat hak atas tanah yang hendak dibelinya sementara hak atas tanah yang akan dijual belum memiliki sertifikat, dan di segi yang lain, contohnya pihak pembeli belum sanggup untuk membayarkan seluruh biaya hak atas tanah dengan lunas, oleh karenanya baru bisa dibayarkan separuh dari harga yang telah menjadi kesepakatan.

Melalui situasi dan kondisi tersebut, tentu saja akan memberikan hambatan bagi proses pembuatan akta jual belinya, sebab pejabat pembuat akta tanah akan melakukan penolakan untuk membuat akta jual belinya sebab belum tuntasnya seluruh syarat tersebut. Dalam rangkian tetap bisa melaksanakan jual beli maka para pihak bersepakat bahwa jual beli akan dilaksanakan sesudah sertifikat tuntas diurus, ataupun sesudah harga dibayarkan secara lunas dan lain sebagainya. Dalam rangka mempertahankan supaya kesepakatan tersebut tercapai secara baik sedangkan syarat yang dimohon dapat diurus maka umumnya pihak yang akan melaksanakan jual-beli memasukkan kesepakatan awal itu dalam wujud perjanjian yang selanjutnya disebut sebagai perjanjian pengikatan jual beli.

Definisi Perjanjian pengikatan jual beli bisa dilihat melalui pemisahan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli jadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian definisinya bisa dilihat pada sub bab sebelumnya, sementara Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti definisinya ialah perjanjian antar pihak

penjual dan pihak pembeli sebelum dijalankannya jual beli disebabkan karena terdapatnya unsur-unsur yang mesti dipenuhi untuk jual beli itu diantaranya ialah sertifikat belum ada sebab masih dalam pengurusan (proses), belum adanya pelunasan harga. Sementara itu berdasar pendapat Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli ialah perjanjian bantuan yang memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas.⁷ Berdasar definisi yang dipaparkan tersebut bisa dibuat simpulan bahwa perjanjian pengikatan jual beli ialah suatu perjanjian pendahuluan yang pembuatannya sebelum dilakukannya perjanjian pokok atau perjanjian utamanya.

Seperti yang sudah dijelaskan mengenai definisinya, maka posisi (kedudukannya) perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli memiliki fungsi untuk menyiapkan atau bahkan menguatkan perjanjian utamanya/pokoknya yang hendak dilaksanakan, sebab perjanjian pengikatan jual beli adalah awal untuk munculnya perjanjian utamanya. Permasalahan yang sama dijelaskan pula oleh Herlien Budiono⁸ yang menyebutkan perjanjian bantuan mempunyai fungsi dan memiliki tujuan untuk menyiapkan, menegaskan, menguatkan, mengatur, merubah ataupun memecahkan persoalan sesutau relasi hukum. Oleh karenanya, terang bahwa perjanjian pengikatan jual beli mempunyai fungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberi penegasan untuk menjalankan perjanjian pokoknya, serta menuntaskan sebuah relasi/hubungan hukum bila sejumlah hal yang sudah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah dijalankan sepenuhnya.

⁷ Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, Volume 1, No 10, 2004, h. 57.

⁸ *Ibid.*, h. 56-57.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang adalah perjanjian pendahuluan dalam rangka munculnya perjanjian pokoknya/utamanya umumnya ialah berbentuk janji-janji dari para pihak yang mencakup peraturan atau ketentuan mengenai sejumlah persyaratan yang disepakati demi sahnya melaksanakan perjanjian pokoknya. Contohnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya umumnya memiliki isi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah atau juga pihak pembelinya mengenai pemenuhan kepada sejumlah persyaratan dalam perjanjian jual beli supaya perjanjian pokoknya yakni perjanjian jual beli dan akta jual beli bisa dilakukan tanda tangan di hadapan PPAT sebagaimana janji untuk menjalankan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilaksanakan seperti yang diinginkan pihak pembeli, atau janji untuk secepatnya melaksanakan pembayaran oleh pembeli untuk persyaratan dari penjual, sehingga akta jual beli bisa ditandatangani di hadapan PPAT.

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

Dengan perjanjian yang muncul dikarenakan adanya kebutuhan dan tidak diatur dengan jelas dan tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka

perjanjian pengikatan jual beli tidak memiliki bentuk tertentu. Hal ini selaras pula dengan pernyataan Herlien Budiono, bahwa perjanjian pengikatan jual beli ialah perjanjian bantuan yang mempunyai fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mempunyai bentuk bebas.⁹

Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*” berdasar pendapat umum memiliki dua makna yakni :

- a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk digunakan atau untuk dipakai sebagai perbuatan hukum tertentu yakni berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.

Pengertian akta berdasar Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 ialah surat yang dilakukan demikian oleh atau di hadapan pejabat yang mempunyai wewenang dalam pembuatannya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan juga berhubungan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, mengenai semua hal yang disebut di dalam surat itu untuk pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

Akta ialah surat tanda bukt isinya pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) mengenai kejadian hukum yang dibuat berdasar peraturan yang ada, yang disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

⁹ *Ibid.*, h. 57.

Sementara itu berdasar pendapat Sudikno Mertokusumo akta ialah surat yang diberikan tanda tangan, yang mencakup kejadian atau peristiwa hukum, yang menjadi acuan dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak awal dengan sengaja untuk maksud pembuktian.¹⁰

Berdasarkan ketentuan pasal 1867 “pembuktian dengan tulisan dilaksanakan lewat tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan”.

2. Macam-Macam Akta

a. Akta Otentik

Akta otentik ialah akta yang bentuknya ditetapkan undang-undang, hal ini memberikan defenisi terdapatnya akta otentik diatur oleh undang-undang, dan terdapat juga akta otentik yang bentuk dan formmat aktanya ditetapkan undang-undang, sebagaimana yang ada pada KUHPerdara pasal 1868 yang bunyinya adalah suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditetapkan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu di tempat akta itu dibuat”.¹¹

Kedua akta otentik dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan, akta yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenanga ini mesti selaras dengan yang ditetapkan oleh para pihak mengenai isi akta tersebut. Ketiga akta otentik dibuat dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan dalam hal ini para pihak menghadap pejabat yang memiliki kewenangan dan menetapkan isi akta tersebut.

¹⁰ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, h. 1.

¹¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 566.

b. Akta di Bawah Tangan

Pengertian akta di bawah tangan adalah berdasarkan dengan ketentuan pasal 1874 KUH Perdata yaitu akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

3. Akta Otentik

Akta otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi kewenangan untuk itu oleh penguasa, berdasar sejumlah ketentuan yang sudah ditentukan, baik dengan dan juga tanpa bantuan dari yang memiliki kepentingan, yang mencatat hal yang dimohonkan untuk dimuat di dalamnya oleh yang memiliki kepentingan. Akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menjelaskan hal yang dilaksanakannya dan dilihat di hadapannya.

Dalam pasal 165 HIR dan 285 Rbg, akta otentik ialah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberikan kewenangan untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang memperoleh hak dari padanya mengenai yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan saja, namun yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Dalam Pasal 101 ayat (a) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan bahwa akta otentik ialah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang berdasar peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan membuat surat itu dengan tujuan

untuk dipakai sebagai alat bukti mengenai peristiwa atau kejadian hukum yang tertera di dalamnya.

Kewenangan utama dari Notaris ialah untuk membuat akta otentik, untuk bisa suatu akta mempunyai otensitasnya sebagai akta otentik maka mesti memenuhi aturan ketentuan sebagai akta otentik yang pengaturannya pada Pasal 1868 KUHPerdara, yakni :

- a. Akta itu mesti dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenberstaan*) seorang pejabat umum, yang artinya akta-akta Notaris yang berisi tentang perbuatan, perjanjian dan ketetapan mesti menjadikan Notaris sebagai pejabat umum.
- b. Akta itu mesti dibuat dalam bentuk yang ditetapkan sesuai dengan Undang-Undang, oleh karena dalam hal suatu akta dibuat namun tidak memenuhi persyaratan ini maka akta itu kehilangan otensitasnya dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap (*comparanten*)
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta tersebut dibuat, mesti memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tersebut, karena seorang Notaris hanya bisa melaksanakan jabatannya di dalam daerah hukum yang sudah ditetapkan untuknya. Apabila Notaris membuat akta yang ada di luar daerah hukum jabatannya maka akta yang dibuatnya jadi tidak sah.

Berdasarkan pendapat C.A.Kraan, akta otentik memiliki ciri-ciri sebagai berikut.¹²

- a. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti ataupun suatu bukti dari keadaan seperti yang disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang memiliki kewenangan. Tulisan tersebut turut diberi tanda tangan oleh atau hanya diberi tanda tangan oleh pejabat yang terkait saja.
- b. Suatu tulisan hingga terdapat bukti sebaliknya, dinilai bersumber dari pejabat yang memiliki kewenangan.
- c. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang mesti dipenuhi; ketentuan itu memberikan pengaturan pedoman atau tata cara pembuatan akta (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya)
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan memiliki sifat dan pekerjaan yang memiliki kemandirian serta tidak memberikan pemihakan dalam melaksanakan jabatannya.
- e. Pernyataan atau kenyataan (fakta) dari tindakan yang disebut oleh pejabat ialah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Sesuai dengan pihak yang membuatnya, akta otentik bisa dikelompokkan menjadi 2 (dua) yakni :

- a. Akta Para Pihak (*Partij Akte*)

¹² Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h.148.

Akta yang isinya keterangan yang diinginkan oleh para pihak untuk dimasukkan dalam akta bersangkutan. Contohnya : Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Pinjam Pakai, Akta Perjanjian Kredit, Akta Perjanjian Sewa Menyewa, dan lain-lain.

Jadi unsur-unsur dari Akta Para Pihak (*Partij Akte*) adalah :

- 1) Inisiatif terdapat pada pihak-pihak yang bersangkutan.
- 2) Isinya keterangan para pihak.

b. Akta Pejabat (*Ambtelijk Akte atau Relaa's Akte*)

Akta yang mencakup keterangan resmi dari pejabat memiliki wewenang menenai hal apa yang dilihat dan disaksikan di hadapannya. Oleh karenanya, akta tersebut hanya mencakup keterangan dari satu pihak saja, yaitu pihak pejabat yang membuatnya. Yang tercakup ke dalam akta ini di antaranya : Berita Acara Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas, Berita Acara Lelang, Berita Acara Penarikan Undian, Berita Acara Rapat Direksi Perseroan Terbatas, Akta Kelahiran, Akta Kematian, Kartu Tanda Penduduk, Surat Izin Mengemudi, Ijazah, Daftar Inventaris Harta Peninggalan dan lain-lain.

Dengan demikian unsur-unsur dari Akta Pejabat (*Ambtelijk Akte atau Relaa's Akte*) adalah:

- 1) Inisiatif terdapat pada pejabat
- 2) Berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambetenaar*) pembuat akta.

Tentang fungsi, berdasar pendapat Kohar akta otentik memiliki fungsi bagi para pihak akta otentik memiliki kekuatan bukti yang sempurna namun masih bisa

dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik memiliki kekuatan bukti bebas, berarti penilaiannya diserahkan kepada hakim”.¹³ Berikutnya fungsi akta autentik ialah sebagai alat bukti yang sempurna, hal ini bisa diketahui pada Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Suatu akta untuk memberi diantara para pihak berserta ahli warisnya atau orang-orang yang memperoleh hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna mengenai hal apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna memiliki 3 macam kekuatan pembuktian yakni :

- a. Kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (*uit wedige bewijs kracht*) yakni sejumlah persyaratan formal yang dibutuhkan supaya suatu akta Notaris bisa berlaku sebagai akta otentik.¹⁴
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta sungguh-sungguh dilaksanakan oleh Notaris atau dijelaskan oleh pihak-pihak yang menghadap.
- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu adalah pembuktian yang sah kepada pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang memperoleh hak dan berlaku untuk umum terkecuali terdapat pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) Baik alat bukti akta di bawah tangan dan juga akta otentik mesti memenuhi rumusan tentang sahnya suatu perjanjian berdasarkan

¹³ Sidah, Legalisasi Akta di Bawah Tangan, di akses dari <http://hukumonline.co.id/2010/08/legalisasi-aktadibawah-tangan.html>, tanggal 22 Oktober 2021.

¹⁴ Soegondo Notodisoerdjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 55.

Pasal 1320 BW dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata) sebagai suatu perjanjian yang mesti ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Peralihan Hak Atas Tanah

Perolehan hak atas tanah bisa pula berlangsung oleh sebab pewarisan dari pemilik kepada ahli waris berdasar Pasal 26 UUPA. Pewaris bisa terjadi sebab adanya ketetapan undang-undang atau juga sebab wasiat dari orang yang memberikan wasiat. Jatuhnya tanah Kepada Ahli Waris, terjadilah pemilikan bersama tanah itu bila tanah itu hanya satu-satunya. Namun, apabila pewaris mempunyai tanah berdasar jumlah ahli waris dan sudah dibuatkan wasiat, maka tanah dimaksud sudah menjadi milik masing-masing ahli waris.

Kekuatan pembuktian tanah didapat dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan di samping untuk landasan atau acuan untuk melakukan pendaftaran tanahnya.¹⁵ K.Wantjik Saleh menyatakan peralih hak mengandung 2 (dua) pengertian yakni beralih dan dialihkan yang berarti :

- a. Beralih ialah suatu peralihan hak yang disebabkan seseorang yang memiliki hak meninggal dunia maka hak itu secara otomatis menjadi hak ahli warisnya, atau secara sederhananya bahwa peralihan hak itu terjadi secara tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan sebab hukum.
- b. Dialihkan ialah suatu peralihan hak yang dilaksanakan secara sengaja agar hak tersebut terlepas dari pemegang yang awalnya dan menjadi pihak lain,

¹⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 19.

atau secara sederhanya bahwa peralihan hak itu berlangsung dengan lewat suatu perbuatan hukum tertentu berupa jual beli, tukar menukar, hibah wasiat (*legaat*).¹⁶

Perbuatan hukum dalam peralihan hak bisa berlangsung sebab perbuatan yang disengaja contohnya jual beli, tukar menukar, hibah wasiat. Peralihan hak pula bisa berlangsung tidak secara tidak disengaja dengan suatu perbuatan tetapi disebabkan peristiwa hukum, contohnya hak pewaris ketika meninggal dunia secara otomatis menjadi hak ahli warisnya.

Ketentuan Pasal 1023 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan seluruh orang yang mendapatkan hak atas suatu warisan, dan ingin menyelidiki harta peninggalan, supaya mereka bisa melakukan pertimbangan apakah akan mempunyai manfaat bagi mereka, untuk menerima wasiat itu dengan murni, atau dengan hak istimewa dengan melakukan pendaftaran harta peninggalan, atau juga untuk menolaknya, memiliki hak untuk memikir, dan mereka mesti melaksanakan suatu pernyataan di kepaniteraan Pengadilan Negeri, pernyataan tersebut bisa dilaksanakan di hadapan Kepala Pemerintahan Daerah, pejabat mana akan melakukan catatan dan memberitahukannya kepada Pengadilan negeri yang berikutnya akan melakukan pembukuannya. Ketetapan ini sudah dihapus dan tidak berlaku lagi, lewat diundangkannya UU No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

Pengertian peralihan hak atas tanah bisa berpindah dan dipindahkan, berpindah dalam arti berpindahnya hak atas tanah oleh sebab pewarisan,

¹⁶ K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979, hlm. 64.

sementara dialihkan ialah dalam bentuk jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba-wasiat.

a. Warisan

Jika seseorang yang memiliki hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu berpindah ke ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang memiliki hak yang memperoleh warisan itu, serta metode cara dan jumlah bagiannya, bergantung kepada Hukum Waris yang berlaku untuk yang bersangkutan.

b. Jual Beli

Definisi jual-beli ada berdasarkan Hukum adat, terdapat juga berdasarkan hukum Barat. Dalam definisi hukum, yang mana pihak penjual memberikan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayarkan harga tanah itu kepada penjual (meskipun hanya sebagian). Dari itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sementara, definisi jual-beli dalam hukum Barat seperti diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

Jual beli ialah salah satu macam perjanjian atau perikatan sebagaimana termaktub dalam Buku III KUHPperdata mengenai perikatan. Dalam hal jual beli tanah ialah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan tanah pada pihak lainnya untuk membayarkan harga-harga yang ditetapkan. Pada saat kedua belah pihak itu sudah mendapatkan kesepakatan, maka jual beli dinilai sudah terjadi. Untuk pengalihan tidak dibutuhkan suatu perbuatan Hukum lain seperti penyerahan caranya

ditentukan lewat satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum dinyatakan sebagai *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilaksanakan lewat pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum itu di masyarakat terkenal disebut balik nama. Dengan demikian, sebelum dilakukan balik nama tersebut, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

c. Tukar menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, terdapat pembeli yang membayarkan sejumlah uang dan terdapat pula penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang memiliki hak atas tanah mengganti dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan definisi jual-beli, yaitu pihak yang memiliki hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya tersebut dan dari penyerahan itu. Singkatnya, bukan suatu perjanjian belaka.

Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau mesti dilaksanakan di hadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang kemudian dengan kata itu dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk memperoleh sertifikat.

d. Penghibahan

Penghibahaan hak atas tanah dilaksanakan juga di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan kemudian dilakukan pendaftaran ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk memperoleh sertifikat.

e. Hibah Wasiat

Hibah ini tidak sama dengan hibah, hibah-wasiat adalah suatu pemberian yang disebutkan saat yang memberikan tersebut belum meninggal, namun penyelenggaraannya yang memberikan itu meninggal dunia. Selagi orang yang memberikan itu belum meninggal, maka ia bisa menarik lagi (membatalkan) pemberiannya.

Perbuatan hukum ini adalah bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilaksana dengan lisan meskipun terdapat pula yang dilaksanakan dengan tertulis. Sedangkan dalam Hukum Barat dilaksanakan dengan tertulis, yang disebut Legaat.

Hibah wasiat hak atas tanah tidak perlu dilaksanakan di hadapan PPAT. Cukup dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

a. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

Dalam rangka memberikan jaminan adanya kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, disatu sisi UUPA mewajibkan pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan disisi lain UUPA mewajibkan para pemilik hak yang bersangkutan untuk melakukan pendaftaran hak-hak atas tanahnya.

Berkaitang dengan pernyataan K. Wanjik Saleh bahwa Pasal 19 UUPA dimaksudkan kepada Pemerintah dalam rangka menjalankan melaksanakan pendaftaran tanah di semua wilayah Republik Indonesia ialah merupakan suatu keharusan bahwa pemerintah selaku penguasa paling tinggi pada tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain mesti didaftarkan ialah merupakan keharusan untuk yang memiliki hak-hak lain mesti diperoleh ialah merupakan keharusan untuk yang memiliki hak-hak tersebut, dengan tujuan supaya mereka memperoleh kepastian hukum mengenai haknya tersebut.¹⁷

Pendaftaran yang memiliki isi beberapa dokumen yang berikatan yang merupakan beberapa rangkaian dari proses yang mengawali sehingga satu bidang tanah terdaftar, tercakup juga prosedur apa yang mesti dijalankan dan demikian juga hal-hal apa saja yang menghambat pendaftaran tersebut atau juga sejumlah larangan bagi para pejabat yang mempunyai tanggung jawab dalam pendaftaran tanah itu.

Suatu pendaftaran tanah itu mesti lewat sejumlah ketentuan yang sangat cermat serta terarah sehingga tidak mungkin sembarangan sebab pendaftaran tanah tersebut memiliki suatu prosedur dalam penyelenggaraannya, serta ada sejumlah syarat yang mesti dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah tersebut tidak hanya memiliki tujuan supaya

¹⁷ K. WanjikSaleh, *HakAndaAtas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, h. 61.

dikeluarkannya bukti pendaftaran tanah belaka, berupa sertifikat hak atas tanah yang selanjutnya dinilai sebagai sesuatu yang telah benar, namun masih wajib memandang sejumlah soal materiil yang terdapat di masing-masing hak tersebut, sehingga sebisa mungkin terdapatnya gugatan dari sejumlah orang yang merasa lebih baik.

Pendaftaran tanah berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perdataran tanah ialah rangkaian aktivitas yang dilaksanakan oleh Pemerintah dengan kontinyu, berkelanjutan serta teratur, mencakup dalam kegiatan mengumpulkan, mengelola, membukukan dan menyajikan serta memelihara data fisik data yuridis, berupa peta dan daftar, tentang sejumlah bidang tanah dan satuan rumah susun, tercakup juga dalam pemberian sertifikat selaku persyaratan tanda bukti haknya untuk sejumlah bidang tanah yang telah terdapat haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

b. Azas-azas dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Hak Atas Tanah dilakukan menurut azas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka. Tujuan dari pendaftaran tanah yakni :

- 1) Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas suatu bidang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, supaya dengan gampang mampu memberi bukti bahawa dirinya sebagai pemilik hak yang bersangkutan.

- 2) Untuk memberikan dan menyiapkan informasi kepada beberapa pihak yang mempunyai kepentingan meliputi juga pemerintah, supaya secara mudah mampu mendapatkan yang dibutuhkan untuk menjalankan perbuatan hukum tentang bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah terdaftar.

Metode Penelitian

Tipe Penelitian

Tipe riset hukum ini adalah doktrinal atau normatif, penelitian hukum normatif yang ada di Indonesia hampir sama dengan penelitian hukum *common law*. Dalam sistem hukum *common law* lebih mengedapakan orientasi pada segi atau aspek praktis, yakni umumnya untuk menuntaskan atau memecahkan masalah hukum konkrit (perkara hukum tertentu) maupun dilaksanakan oleh para praktisi hukum (*legal practitioners*) dalam bentuk sengketa dan hanya hendak mencari cara dan tempat sebuah masalah hukum tersebut diatur oleh hukum yang dilaksanakan lewat riset sejumlah fakta hukum, peraturan hukum yang sesuai atau sejalan (relevan) ataupun memandang sejumlah kasus yang sejalan dengan pernyataan yang hendak diselesaikan.¹⁸

Penelitian hukum normatif adalah riset kepustakaan, yakni riset terhadap bahan hukum sekunder lewat cara penelaahan peraturan

¹⁸ Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum", *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, No. 1, 2014.

perundang-undangan tentang keabsahan dan akibat hukum akta jual beli dengan pemalsuan identitas penghadap dan kuasa yang cacat hukum.

Pendekatan (*Approach*)

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Menurut Syamsudin, pendekatan undang-undang dilaksanakan melalui penelaahan seluruh peraturan perundang-undangan dan serta aturan atau regulasi yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang dikaji.¹⁹ Berdasar pendapat Peter Mahmud Marzuki, pendekatan undang-undang digunakan melalui penelaahan seluruh peraturan perundang-undangan dan aturan atau regulasi yang berkaitan atau berhubungan dengan isu hukum yang dikaji.

Pendekatan perundang-undangan ini dilaksanakan melalui pengkajian atas konsistensi atau keselarasan antara UUD dengan UU, atau juga antara UU yang satu dengan UU yang lainnya. Terkhusus perundang-perundangan yang bersangkutan dengan hukum perjanjian pengikatan jual beli.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), ditujukan untuk melakukan analisis bahan hukum, oleh karenanya bisa dipahami arti

¹⁹ M.Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, h.

yang ada dalam sejumlah istilah hukum. Hal tersebut dilaksanakan untuk upaya dalam mendapatkan makna baru yang ada di dalam sejumlah istilah yang dikaji, atau untuk pengujian istilah hukum itu dalam teori maupun praktik.²⁰ Pendekatan konsep melakukan pengkajian sejumlah konsep, beberapa teori, maupun sejumlah doktrin hukum yang ada serta berhubungan dengan masalah hukum perjanjian pengikatan jual beli.

c. Pendekatan Kasus (*Case Study*)

Tujuan pendekatan kasus adalah mengkaji implementasi sejumlah norma ataupun kaidah hukum yang dilaksanakan dalam praktik hukum. Khususnya tentang beberapa kasus yang sudah diputuskan seperti yang tampak dalam yurisprudensi pada sejumlah perkara yang menjadi fokus kajian. Kasus-kasus yang terjadi memiliki makna empiris, akan tetapi dalam suatu studi normatif, kasus-kasus itu dikaji dalam rangka mendapatkan gambaran pada akibat dimensi penormaan dalam sebuah peraturan hukum dalam praktik hukum, serta memakai hasil analisisnya sebagai bahan masukan dalam eksplanasi hukum. Pada studi ini pendekatan kasus dilaksanakan dengan melakukan pengkajian permasalahan perjanjian pengikatan jual beli pada kasus pada putusan Nomor 130 K/Pdt/2017

Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)

²⁰ Hajar, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, 2015, h. 41.

Studi ini memakai dua jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang mempunyai sifat otoritatif yang berarti bahan hukum yang memiliki otoritas.²¹ Bahan hukum primer pada studi ini yakni Undang-Undang Dasar 1945 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan putusan nomor 130 K/Pdt/2017.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder ialah sejumlah bahan hukum yang memberi arahan dan juga pemaparan tentang bahan hukum primer.²² Bahan hukum sekunder seperti buku-buku maupun kitab yang berhubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang akan dipergunakan dalam studi ini ialah studi literatur yakni pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder. Peneliti melakukan pengumpulan bahan hukum sekunder yang terdapat kaitannya dengan permasalahan yang dikaji .

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h. 13.

²² *Ibid.*

Kemudian bahan hukum yang didapat dikaji, diklasifikasi, dan berikutnya dianalisis lagi berdasarkan tujuan dan masalah dalam studi ini. Teknik pengumpulan bahan hukum dipakai peneliti pada studi ini yakni studi dokumen atau bahan literatur pustaka yakni bersumber dari bahan hukum primer dan sekunder.

Penulis mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder dari peraturan perundang-undangan, sejumlah buku yang relevan, karya ilmiah, dokumen resmi, serta bahan hukum yang bersumber dari internet. Metode pengumpulan data ini berguna untuk mendapatkan landasan teori yang berupa pendapat para ahli mengenai hal yang menjadi obyek penelitian seperti peraturan perundangan yang berlaku dan berkaitan dengan hal-hal yang perlu diteliti.

Sesudah bahan hukum dapat dikumpulkan, maka data dilakukan proses lewat olah bahan hukum melalui sejumlah langkah berikut:

1. Editing, yaitu melakukan pemeriksaan lagi apakah bahan hukum sudah lengkap, jelas, relevan dengan studi yang dijalankan.
2. Klasifikasi data ialah melakukan klasifikasi/pengelompokkan data yang didapat berdasar jenisnya untuk mempermudah dalam melakukan analisis bahan hukum.
3. Sistematisasi data, yakni menjalankan penyusunan dan menempatkan bahan hukum di masing-masing pokoknya dengan sistematis, yang akan memudahkan penafsiran bahan hukum dan

terbentuk atau tersusun keteraturan dalam menjawab masalah dalam penelitian.

Analisis Bahan Hukum

Analisis studi ini, dijalankan dengan kualitatif yuridis, dalam bentuk pernyataan, melalui metode penentuan hukum dan juga substansi hukum itu sendiri. Analisis hukum yang memakai analisis yuridis adalah analisis data yang didapatkan dari penelitian dengan memakai sejumlah metode cara yang umum pada kajian ilmu hukum, seperti interpretasi serta konstruksi hukum yang mengkorelasikan dengan sejumlah norma, sejumlah azas, serta kaidah-kaidah yang mengaturnya.

Analisisnya memiliki alur pemikiran di bawah ini :

a. Deduksi

Analisa data yang diawali dari elemen atau dasar pengetahuan umum kearah permasalahan yang lebih spesifik lalu dibuat suatu simpulan.²³

b. Induksi

Menganalisis data dari hal-hal spesifik yang memiliki elemen atau dasar persamaan, yang bisa digeneralisasi menjadi sebuah simpulan umum.

Sistematika Penulisan

²³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Fak. Psikologi UGM, Yogyakarta, 1985, h. 36.

Pembagian dalam penyusunan tulisan dilakukan dengan sistematis, supaya membantu pembaca agar mudah membaca dari tesis ini. Susunannya yakni berikut ini :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dijelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA PUTUSAN NOMOR 130 K/PDT/2017

Pada bab ini dijelaskan mengenai posisi kasus dan akibat hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah putusan nomor 130 K/Pdt/2017.

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

Bab ini menjelaskan perlindungan hukum bagi pembeli atas penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang cacat hukum sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli atas penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

(PPJB) yang cacat hukum sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah.

BAB IV PENUTUP

Yaitu bab yang memuat kesimpulan akhir terhadap proses fakta, data yang diambil dari pembahasan sebelumnya yang menjadi jawaban atas permasalahan yang ada, dan juga berisi saran-saran penelitian.

