



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK
PEMBELI TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH YANG PENJUALNYA WANPRESTASI
(Studi Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat Mencapai
Gelara Sarjana Hukum**

Oleh :

YUDHA PRATAMA TARIGAN

**NPM : 1616000169
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2020**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI
TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
YANG PENJUALNYA WANPRESTASI
(Studi Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj)

Nama : Yudha Pratama Tarigan
NPM : 1616000169
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Pidana

DOSEN PEMBIMBING I



Sumarno, S.H., M.H.

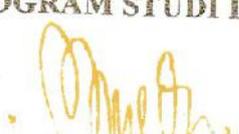
Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING II



Dwintoro, S.H. M.H.

DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada ALLAH SWT, karena atas rahmat dan ridho-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dan baik. Adapun judul dari skripsi ini adalah: “**Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Tanah Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Penjualnya Wanprestasi (Studi Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj)**”. Penulisan skripsi ini didasari atas ketertarikan penulis terhadap permasalahan jual beli tanah yang sering terjadi di Indonesia.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis dengan rasa hormat mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M.** selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Ibu **Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Ibu **Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

4. Bapak **Sumarno, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, didikan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak **Dwintoro, S.H. M.H.** selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak **Sumarno, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selama ini menjadi pembimbing selama penulis menjalani masa kuliah. Terimakasih telah memberikan arahan, dukungan, dan motivasi yang sangat berarti kepada penulis.
7. Ayahanda **Basmuli Tarigan** dan Ibunda **Saminem**. Terima kasih atas semua kasih sayang yang tidak pernah hilang, doa, dukungan, motivasi, didikan dan semangat yang sangat berarti. Sehat selalu dan tetap tertawa bersama. Semoga Penulis dapat menjadi anak yang selalu berbakti kepada orang tua dan memberikan kebahagiaan di sepanjang hidupnya.
8. **Sry Melli Handayani Br Tarigan, S.Pd** selaku Saudara kandung Penulis. Terima kasih atas semua kasih sayang, perhatian, doa, dukungan, dan motivasi yang sangat berarti bagi penulis. Semoga kita menjadi anak yang beriman, berbakti kepada orang tua dan menjadi orang yang sukses.
9. **Vebriyadi S Abbas, Utreck Ricardo Siringo-Ringo** selaku teman-teman seperjuangan penulis. Terima kasih atas kerja samanya, doa, dukungan, motivasi, dan semangat yang sangat berarti. Semoga semuanya sukses dan persahabatan kita

tidak pernah putus, kita tetap semangat untuk menjalani tantangan kehidupan di masyarakat untuk kedepannya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Akhir kata Penulis berdoa agar Tuhan Yang Maha Esa melimpahkan kasih sayang dan rahmat-Nya kepada kita. Amin.

Medan, 15 Juli 2020
Penulis,

Yudha Pratama Tarigan

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian	10
F. Tinjauan Pustaka	13
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II KEDUDUKAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH	
 DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	
A. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia.....	21
B. Kedudukan Hukum PPAT Dalam Membuat Perjanjian Jual Beli Tanah.....	26
C. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Di Indonesia.....	32

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK	
PEMBELI TANAH YANG MELAKSANAKAN BALIK	
NAMA KEPEMILIKAN BERDASARKAN PERJANJIAN	
JUAL BELI TANAH YANG PENJUALNYA	
WANPRESTASI	
A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	43
B. Proses Balik Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Di Indonesia.....	46
C. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Tanah Yang Melaksanakan Balik Nama Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Penjualnya Wanprestasi.....	48
BAB IV ANALISIS PENULIS TERHADAP PUTUSAN	
PENGADILAN NEGERI BINJAI NOMOR:	
50/Pdt.G/2018/PN Bnj	
A. Kronologis Perkara.....	54
B. Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Mdn.....	56
C. Analisis Penulis Terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Dalam Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj.....	59

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	63
B. Saran	64

DAFTAR PUSTAKA	66
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG PENJUALNYA WANPRESTASI (Studi Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj)

Yudha Pratama Tarigan *

Sumarno, S.H., M.H **

Dwintoro, S.H. M.H.**

Pengertian perjanjian merupakan persetujuan yang mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Suatu peralihan hak atas tanah yang baik dan berkekuatan hukum, haruslah dibuat dan disusun sesuai dengan perjanjian yang sah. Namun, perjanjian jual beli tanah sering menjadi permasalahan karena penjualnya wanprestasi.

Rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan, adalah Bagaimana kedudukan perjanjian jual beli tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan?, Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi? Bagaimana analisis penulis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj?.

Penelitian ini adalah Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, literatur hukum, Putusan Pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang diisyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPertdata. Bahwa hukum pertanahan di Indonesia yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok. Agraria Hasil analisis penulis terhadap amar putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj adalah bahwa Majelis Hakim memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang terungkap di persidangan serta memberikan pemenuhan perlindungan hukum kepada pihak pembeli tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah yang penjualnya wanprestasi.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Jual Beli Tanah, Wanprestasi.

* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan.

** Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB, Dosen Pembimbing I & Dosen Pembimbing II.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹

Tanah menjadi salah satu aspek penting yang menjadi perhatian negara Indonesia sebagai negara hukum, sehingga mengenai pertanahan ini dalam konstitusi Republik Indonesia telah dimanatkan melalui Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang menyatakan bahwa: “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang

¹ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hal. 4.

terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²

Mukmin Zakie menyatakan bahwa hubungan negara dengan tanah melahirkan wewenang dan tanggung jawab.³ Bentuk kewenangan dan tanggung jawab tersebut kemudian menjadi dasar hukum pertanahan di Indonesia yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Seperti diketahui bahwa tanah merupakan benda yang tidak dapat dipindahkan. Seperti dinyatakan oleh Effendi Perangin bahwa disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang

²*Ibid.* , hal. 4.

³ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013, hal. 42.

terus meningkat.⁴ Artinya bahwa tanah tidak dapat dipindahkan posisinya, tetapi penguasaan dan kepemilikannya dapat dipindahkan. Maka, untuk memindahkan hak kepemilikan hak atas tanah haruslah sesuai hukum yang berlaku.

Bentuk peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”. Dalam penelitian ini penulis akan membahas mengenai peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.⁵

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada menerima pengalihan.⁶ Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan

⁴ Effendi Perangin, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hal. 55.

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 237.

⁶ *Ibid.*, hal. 1.

hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.⁷

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan dari pihak penjual dan pihak pembeli tanah, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.⁸

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka para pihak akan datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk dimintakan pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual beli tersebut tidak lunas. Namun, apabila para pihak tersebut tetap berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang Notaris akan menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual beli tersebut

⁷ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia, 1982, hal. 30.

⁸ Rusdianto Dan Doni Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 41.

yakni agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara riil belum terjadi.⁹

Dari beberapa penjelasan di atas terlihat bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok, yang biasanya berupa janji-janji dari kedua belah pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati bersama untuk sahnyanya melakukan perjanjian pokoknya. Janji-janji yang dimaksud misalnya pembeli belum lunas membayar semua harga dari tanah yang akan dibelinya sehingga sertifikat hak milik tidak diberikan oleh penjual, tetapi sebagai jaminan bahwa pembeli telah melakukan pembayaran hingga pelunasan dan atau kesepakatan bahwa penjual akan memberikan sertifikat hak milik atas tanah tersebut pada saat pembayaran lunas dapat dimuat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

Perjanjian jual beli ini belum melahirkan bentuk hukum jual beli yang sempurna karena masih digantungkan pada syarat tertentu untuk memenuhi kesempurnaan konsep jual beli pada umumnya, sehingga perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian yang memiliki karakteristik sebagai perikatan yang bersyarat sesuai dengan yang diatur pada Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu: Suatu perikatan adalah bersyarat manakala

⁹ Heriyanto Jusran, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, 2009, hal. 15.

ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.¹⁰

Namun, permasalahan akan timbul apabila salah satu pihak yang telah berjanji dalam perjanjian jual beli tanah tersebut ingkar janji atau wanprestasi. Apabila wanprestasi terjadi, maka akan ada pihak yang menderita kerugian. Misalnya pembeli (perorangan atau badan hukum) telah melunasi seluruh pembayaran yang telah diperjanjikan dalam perjanjian jual beli, tetapi penjual tanah tersebut menghilang atau menghindar dari kewajibannya untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah miliknya tersebut kepada pembeli.

Perbuatan menghindar dari kewajiban ini seperti tidak menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah yang sah kepada pemiliknya atau penjual tidak diketahui keberadaanya pada saat balik nama kepemilikan atas tanah tersebut. Oleh karena itu, pihak pembeli yang telah dikhianati oleh penjual akan menderita kerugian. Maka, perlindungan hukum kepada pihak pembeli tersebut harus diberikan untuk mendapatkan apa yang menjadi hak-hak nya dalam perjanjian jual beli tersebut dan untuk mengganti kerugiannya.

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hal. 319.

Contoh kasus pihak pembeli tanah yang ingin melaksanakan balik nama kepemilikan atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi di Kota Binjai adalah pada Putusan Nomor : 50/Pdt.G/2018/PN Bnj. Dalam Putusan tersebut Penggugat merupakan seorang pembeli sebidang tanah dengan ukuran 4 M x 17 M² (Empat meter kali tujuh belas meter) atau seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) yang merupakan bahagian dari sebidang tanah seluas 141 M² (Seratus empat puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan DR Wahidin Kelurahan Sumber Mulyorejo Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 635/Kelurahan Sumber Mulyorejo tanggal 16 Mei 2007 yang merupakan asset dari CV Pangestu (objek perkara).

Bahwa CV Pangestu (Terugat 1) melalui Direktornya ada menjual objek perkara kepada Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 0492/L/M/III/2009 tanggal 20 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Mariama, SH Notaris di Medan (Tergugat II) seharga Rp 22.000.000,- (Dua puluh dua juta rupiah) dan dibayar secara cicil selama 1 (satu) tahun dengan pembayaran uang muka atau DP (*Down Payment* sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuluhjuta rupiah) dan sisanya sebesar Rp12.000.000,-(Dua belas juta rupiah) dibayar secara cicilan/ angsuran sebesar Rp1.000.000,-(Satu juta rupiah) setiap bulannya yang dimulai dari tanggal 10 April 2009 s/d 10 April 2010.

Namun, setelah Penggugat melunasi seluruh pembayaran tersebut, Tergugat I sebagai penjual tanah ingkar janji atau melakukan perbuatan wanprestasi. Penggugat tidak mengetahui keberadaan/domisili Tergugat I, oleh karenanya Penggugat tidak dapat membuat akta jual beli (AJB) di Notaris sehingga mengalami kesulitan dalam proses balik nama/proses peralihan nama atas objek jual beli tersebut (proses sertifikat) kepada Tergugat I. Dari kasus ini terlihat bahwa pihak pembeli mengalami kerugian yang harus dilindungi oleh hukum.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Tanah Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Penjualnya Wanprestasi (Studi Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan perjanjian jual beli tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi?

3. Bagaimana analisis penulis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui kedudukan perjanjian jual beli tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi.
3. Untuk menganalisa Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor : 50/Pdt.G/2018/PN Bnj.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan memberikan manfaat, adapun manfaat penelitian ini dapat dilihat dari tiga aspek yaitu:

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan diambil oleh pembuat kebijakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari terkait perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan dan pemeriksaan yang telah dilakukan di Kepustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan dan *browsing* melalui internet ditemukan beberapa hasil penulisan yang tidak sama dengan judul dan permasalahan yang sedang diteliti, untuk itu ditemukan hasil penelitian lain sebagai perbandingan, antara lain:

1. Skripsi oleh Sabrina Ayu Andini, NIM: C 10090169, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, judul skripsi : “Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah”. Pelaksanaan penelitian tahun 2015, dengan rumusan masalah sebagai berikut:¹¹

- a. Bagaimanakah pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah?
- b. Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui perbedaannya yakni bahwa peneltitian Sabrina Ayu Andini membahas tentang hambatan dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, sedangkan penelitian penulis membahas tentang perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi.

2. Skripsi oleh Inaka Patria Farino, NIM: 120710101035, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, judul skripsi : “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda”.

¹¹ Sabrina Ayu Andini, Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah, <http://eprints.ums.ac.id/38395/1/Naskah%20Publikasi.pdf>, diakses tgl 27 Agustus 2019, pkl 10:48 WIB.

Pelaksanaan Penelitian tahun 2016, dengan rumusan masalah sebagai berikut:¹²

- a. Apakah akibat hukum peralihan hak atas tanah bagi ahli waris jika tanah tersebut ternyata memiliki sertifikat ganda ?
- b. Apakah wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika tanah tersebut memiliki sertifikat ganda ?

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui perbedaannya yakni bahwa penelitian Inaka Patria Farino membahas tentang peralihan hak atas tanah warisan yang memiliki sertifikat ganda, sedangkan penelitian penulis membahas tentang perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi.

3. Skripsi oleh Nyi Galuh Kusumahningrat, NIM: 101000390, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, judul skripsi: “Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdato”. Penelitian dilaksanakan tahun 2015, dengan rumusan masalah sebagai berikut:¹³

¹² Inaka Patria Farino, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda*, <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/79480>, diakses tgl 27 Agustus 2019, pkl 11:12 WIB.

¹³ Nyi Galuh Kusumahningrat, *Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdato*, <http://repository.unpas.ac.id/3295/1/Cover.pdf>, diakses tgl 27 Agustus 2019, pkl 11:22 WIB.

- a. Bagaimanakah terjadinya Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung?
- b. Bagaimanakah akibat hukum yang timbul terhadap Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung Dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara?
- c. Bagaimanakah penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh Bapak Syamsurizal atas Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung?

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui perbedaannya yakni bahwa penelitian Nyi Galuh Kusumahningrat membahas tentang Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, sedangkan penelitian penulis membahas tentang perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*.¹⁴ Menurut Zaeni Asyhadie pengertian hukum ialah

¹⁴ Salim HS dan Septiani Nurbana, *Penerapan Teori Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 259.

himpunan peraturan yang mengatur tata tertib dalam masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan.¹⁵ Menurut Van Kan pengertian hukum adalah sebagai keseluruhan peraturan hidup yang bersifat memaksa untuk melindungi kepentingan manusia di dalam masyarakat.¹⁶

Dari penjelasan di atas penulis menyimpulkan pengertian perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan manusia dalam segala perbuatan-perbuatannya untuk mendapatkan segala yang menjadi hak-haknya dan untuk mendapatkan kepastian hukum.

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara pengertian perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara satu orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Ahmadi Miru menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dengan perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya akibat dari

¹⁵ Zaeni Asyhadie, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hal. 20.

¹⁶ Soeroso R., *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 27.

adanya perjanjian yang menyebabkan orang atau para pihak yang terikat untuk memenuhi apa yang telah dijanjikan.¹⁷

Pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Kemudian dalam Pasal 1458 KUHPerdara ditegaskan bahwa : “Jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Dari penjelasan di atas penulis menyimpulkan bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah adalah suatu kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya untuk menciptakan peristiwa hukum berpindahnya suatu hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain berdasarkan janji-janji yang disepakati bersama sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

3. Pengertian Wanprestasi

Pasal 1243 KUHPerdara terdapat pengertian wanprestasi, yang menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang,

¹⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 3.

setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Dalam Kamus Bahasa Indonesia, kata “wanprestasi” disebut dengan “ingkar janji” yang berarti : tidak menepati, tidak mau, tidak menurut, tidak patuh; menyangkal.¹⁸

Salim HS menyatakan bahwa pengertian wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁹ Munir Fuady menyatakan bahwa apabila salah satu pihak tidak bisa memenuhi prestasi, maka pihak tersebut bisa dibilang wanprestasi.²⁰

G. Metode Penulisan

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu

¹⁸ Bambang Marhiyanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta, 2015, hal. 192.

¹⁹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hal. 108.

²⁰ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori Dan Praktek)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 211.

gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan lain dalam masyarakat.²¹

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang pada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif.²²

3. Metode Pengumpulan Data

Karena penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif maka pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan. Munir Fuady menyatakan bahwa Pengambilan dan pengumpulan data dilaksanakan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) atau disebut juga dengan studi dokumen yang meliputi bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.²³

4. Jenis Data

Data yang akan digunakan oleh penulis adalah data kepustakaan, yaitu pendataan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari buku-buku hukum, literatur, tulisan-tulisan ilmiah dalam majalah, peraturan perundang-undangan dan bacaan lainnya yang ada kaitannya dengan objek

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 25.

²² Munir Fuady, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal. 220.

²³ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hal. 68.

penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:
 - 1) Peraturan Perundang-undangan:
 - 2) Putusan Pengadilan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang membrikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia.²⁴

5. Analisis Data

Setelah keseluruhan data yang diperoleh pada penelitian ini kemudian digunakan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa bahan hukum positif, pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain berupa informasi baik dalam bentuk formal maupun melalui naskah resmi. Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, dalam arti peneliti bertitik tolak pada proses pengorganisasian dan pengurutan data ke dalam pola dengan memilih pasal-

²⁴ *Ibid.*, hal. 118-119.

pasal yang berkaitan dengan objek yang diteliti, sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 5 BAB, yang terdiri dari :

BAB I Pendahuluan, terdiri dari: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II kedudukan perjanjian jual beli tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan, terdiri dari: Dasar hukum peralihan hak atas tanah di Indonesia, Kedudukan hukum PPAT dalam membuat perjanjian jual beli tanah, dan Syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia.

BAB III Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Tanah Yang Melaksanakan Balik Nama Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Penjualnya Wanprestasi, terdiri dari: Tinjauan umum tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, Proses balik nama kepemilikan hak atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia, dan Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi.

BAB IV Analisis Penulis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj, terdiri dari: Kronologis Perkara, dan Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Mdn, dan Analisis Penulis Terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Dalam Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj.

BAB V Penutup, terdiri dari : Kesimpulan dan Saran.

BAB II

KEDUDUKAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

A. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia

Secara konstitusional terkait tanah bahwa dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) 1945 ini melahirkan konsepsi hak penguasaan negara atas sumber daya alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran lebih lanjut amanah Pasal 33 UUD 1945 dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (UUPA).

Menurut Maria SW Sumardjono berkenaan dengan hubungan antara Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dengan UUPA menyatakan bahwa Harus diakui, UUPA merupakan karya besar yang terbit tahun 1960, pada tahap awal penyelenggaraan negara, di tengah konflik politik dan mendesaknya kebutuhan akan suatu undang-undang yang memberi jaminan keadilan terhadap akses untuk memperoleh dan memanfaatkan sumber daya agraria (SDA) berupa bumi, air, kekayaan alam, dan sebagainya. Menilik namanya, obyek pengaturan UUPA meliputi semua hal yang terkait dengan SDA (tanah, air, hutan, tambang, dsb), tetapi kenyataannya UUPA

baru mengatur hal-hal yang berhubungan dengan pertanahan saja. Dari 67 Pasal UUPA, 53 Pasal mengatur tentang tanah.¹

Dalam perspektif hukum, tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu sistem hukum. Artinya bagaimana hukum memandang persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah dalam suatu system. Sebagai suatu system maka hak atas tanah harus dilihat sebagai suatu nilai. Karena hukum sebagai perwujudan nilai-nilai, maka pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, maka penguasaan dan pemilikan hak atas tanah harus dilindungi. Pengkajian hak atas tanah dari perspektif ilmu hukum berarti membahas hak atas tanah dari aspek penguasaan dan pemilikannya.

Bentuk peralihan hak atas tanah diatur dalam pasal 26 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Dalam bahasa Belanda, hak atas tanah disebut “*inlands bezitrecht*” yang artinya adalah pemiliknya berkuasa penuh atas tanahnya yang bersangkutan seperti halnya ia menguasai rumah, ternak, sepeda atau lain-lain benda miliknya.²

¹ Maria SW Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta, 2008, hal. 95.

Pasal 1457 KUHPerdato menyatakan bahawa: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Kemudian dalam Pasal 1458 KUHPer ditegaskan bahwa : “Jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Menurut Van Vollenhoven hak milik adalah suatu hak *eigendom* Timur (*Oosters eigendomsrecht*), walaupun tidak berdasar pada KUHPer, mengandung banyak inti (*essentialia*) yang sama dengan hak *eigendom* menurut hukum Perdata Barat, orang yang mempunyai hak milik dapat bertindak menurut kehendak sendiri, asal saja tidak melanggar Hukum Adat setempat dan tidak melampaui batas-batas yang diadakan oleh Pemerintah. Ia berkuasa menjual tanahnya, menggadaikan, memberikan sebagai hadiah kepada orang lain dan jika ia meninggal dunia, tanah itu menjadi hak warisnya. Hak milik itu dahulu disebut dalam bahasa asing *Indonesisch bezitsrecht*, hal ini seringkali dapat menyesatkan orang, sebab Hak Milik itu tidak sama atau tidak ada hubungannya dengan hak *bezit* (Pasal 529 B.W.), sebab hak *bezit* hanya menunjukkan hubungan yang

² Soerojo Wignodipoero, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta, 1983, hal. 202.

nyata, yang kelihatan saja (*feitelijke verhouding*), dan tidak mengenai hubungan hukum (*rechtsverhouding*).³

Pada zaman sekarang ini lazimnya peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pengertian jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut Soimin, jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁴

Kewenangan mempergunakan tanah dalam arti permukaan bumi tersebut, secara wajar diperluas hingga meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya, karena tidak mungkin untuk keperluan apapun yang digunakan hanya tanahnya saja yang berupa permukaan bumi itu. Demikian juga mengenai air yang ada diatas maupun didalam bumi di bawah tanah yang dihaki. Pemegang hak atas tanah boleh menggunakannya

³ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, PT. Alumni, Bandung, 2006, hal. 37.

⁴ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 84.

untuk keperluan pribadinya, misalnya untuk keperluan sehari-hari bagi kegiatan rumah tangga dan usahanya, dalam batas-batas kewajaran.⁵

Dasar filosofis dari dibentuknya suatu aturan hukum, selain untuk mengatur dan menertibkan masyarakat, juga yang paling penting adalah memberikan rasa keadilan bagi masyarakat. Hukum merupakan instrument agar keadilan bisa dicapai sesuai dengan harapan public. Namun, proses penegakan keadilan melalui instrumen hukum selalu diterpa dilema yang tak berkesudahan.

Masalah keadilan telah ditelaah sejak zaman Yunani kuno, berasal dari pemikiran tentang sikap atau perilaku manusia terhadap sesamanya dan terhadap lingkungannya. Keadilan terhadap penguasaan dan pemilikan hak atas tanah adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu tanah.⁶

Menurut Boedi Harsono, menyatakan bahwa hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadikannya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁷

⁵ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 293.

⁶ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan HAM*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 97.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 24.

Dengan demikian, peralihan tanah merupakan pemindahan hak milik dan penguasaan atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum dengan konsekuensi bahwa tanah itu diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.⁸

B. Kedudukan Hukum PPAT Dalam Membuat Perjanjian Jual Beli Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengisyaratkan bahwa peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis atau *juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.

Di dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum

⁸ Wantjik Saleh, *Op. Cit.*, hal. 15.

cukup terdapat PPAT.⁹ Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar, dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.

Tanah merupakan benda tak bergerak sebagaimana disebut dalam Pasal 506 ayat (1) KUHPerdota. Dalam Pasal 616 KUHPerdota jual beli tanah atau penyerahan (*levering*) barang tak bergerak (tanah) dilakukan dengan pengumuman akta tanah yang bersangkutan.

Bahwa dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, yang pada pokoknya berarti bahwa berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 86.

secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa jual beli tanah dalam KUHPerdara dengan UUPA berbeda dari sisi hak-hak tanah seperti tersebut pada KUHPerdara, maka dalam sistem dari UUPA ditentukan sejumlah hak-hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, maupun oleh ketentuan-ketentuan lain dapat berakhir hak-hak tanah tersebut karena satu dan lain sebab. Jelaslah bahwa hak atas tanah tersebut tidaklah mutlak seperti yang dikenal pada BW, sebagaimana yang dijamin oleh ketentuan domein *verklaring*, bahwa selain tidak dibuktikan dengan hak eigendom seseorang maka semua tanah adalah domein Negara.¹⁰

1. Tugas PPAT

PPAT selaku pejabat umum yang diangkat dan di berhentikan oleh menteri dalam hal ini adalah menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional (ATR/BPN), maka, secara tidak langsung tugas dari PPAT adalah membantu tugas dari Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota.¹¹

¹⁰ A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hal. 2.

¹¹ Khairulnas dan Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta, 2018, hal. 15.

Ketentuan ini tertuang dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertahanan di bantu oleh PPAT dan pejabat lain yang di tugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dengan merujuk pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah tersebut di atas yang menjadi tugas pokok dari PPAT adalah mengenai kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. apa iyang di maksud dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, pada Pasal 1 ayat 12 disebutkan pengertian dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data-data terkait fisik, dan data-data yudiris dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku ,tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

2. Wewenang PPAT

Kewenangan berhubungan dengan hak unntuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu guna untuk mencapai tujuan tertentu. Kewenangan dari PPAT di atur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang

berbunyi:”Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana di maksud dalam pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat data otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana di maksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya”.

Dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT, PPAT tersebut di beri oleh Undang-Undang Kewenangan dalam pembuatan akta otentik mengenai pembuatan hukum, akta yang di maksud di sini adalah akta dalam pembuatan hukum sebagai berikut :

- a. Akta jual beli.
- b. Akta tukar menukar.
- c. Akta hibah.
- d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan.
- e. Akta pembagian hak bersama.
- f. Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
- g. Akta pemberian hak tanggungan.
- h. Akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dari penjelasan mengenai Tugas dan wewenang PPAT di atas, cukup jelas ditentukan tugas dan wewenangnya beserta batas-batasnya. Maka, apabila terjadi masalah dengan Akta yang dibuatnya, wajib untuk mempertanggungjawabkannya dan siap dituntut di pengadilan.

3. Peran PPAT

Dalam Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atastanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.¹²

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah "*Openbaar Ambtenaar*" *Openbaar* artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum. *Openbaar Ambtenaar* berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (openbare akten), seperti notaris dan jurusita.¹³

Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran

¹² Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hal. 3.

¹³ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal. 53.

tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 KUHPerdato tentang, pemindahan hak, Pasal 44 KUHPerdato tentang pembebanan hak, Pasal 51 KUHPerdato tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 KUHPerdato tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Dari penjelasan diatas, dapat diketahui bahwa kedudukan PPAT sangat diperlukan untuk keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah guna terwujudnya supremasi hukum di bidang pertanahan dan dalam hal keabsahan jual beli tanah sebagaimana yang dianut oleh hukum perdata dan hukum agraria Indonesia. Apalagi bila dikaitkan dengan pembuktian bilamana terjadi perselisihan atau sengketa.

C. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Di Indonesia

Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Perdata haruslah menjiwai segala ikhwal terkait ketentuan perikatan hingga perjanjian yang dibuat para pihak tersebut dapat dinyatakan sah dan dapat dilaksanakan. Adapun Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab (kausa) yang halal.

Syarat pertama dan kedua di atas dinamakan syarat-syarat subjektif; apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat objektif, yakni jika salah satu dari kedua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan suatu Undang-Undang. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat yang dimaksudkan di sini adalah persesuaian kehendak para pihak, yaitu bertemunya penawaran dengan penerimaan. Sedangkan Herlien Budiono dalam buku Johannes Ibrahim Kosasih, berpendapat bahwa kesepakatan di sini bukan berarti kesepakatan untuk mengikatkan dirinya saja. Kesepakatan di antara mereka pun harus dikatakan sepakat mengenai prestasi

yang hendak dicapai. Prestasi di sini diartikan sebagai prestasi yang diberikan berikut pula diterima oleh para pihak.¹⁴

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir pada saat detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek perjanjian. Jika sudah terdapat persesuaian paham dan pertemuan kehendak pada saat negoisasi, maka itulah yang disebut sebagai detik tercapainya kesepakatan. Selanjutnya Subekti menjelaskan bahwa pernyataan yang sepatutnya dapat dianggap melahirkan maksud dari orang yang hendak mengikatkan dirinya adalah pernyataan yang dapat menjadi dasar dari suatu perjanjian.¹⁵

Undang-Undang tidak memberikan suatu defenisi mengenai arti kesepakatan, akan tetapi timbulnya kesepakatan dapat dikaji dengan pendekatan-pendekatan teori yang ada dan berkembang hingga saat ini. Kesepakatan memiliki 2 (dua) unsur, yaitu penawaran (*offer*) dan unsur penerimaan (*acceptance*). Saat bertemunya penawaran dan penerimaan inilah yang dapat dikatakan sebagai saat terjadinya suatu kesepakatan antara para pihak sehingga melahirkan suatu perjanjian.

Di bawah ini beberapa teori yang dapat dijadikan sebagai acuan kapan lahirnya kesepakatan sebagai berikut.

¹⁴ Johannes Ibrahim Kosasih, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 45.

¹⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-22, Intermedia, Jakarta, 2008, hal. 26.

a. Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Menurut teori ini kehendak adalah penyampaian maksud dari salah satu pihak. Pengertian “kehendak” bukan kehendak dalam sikap batin, melainkan kehendak yang harus dinyatakan secara nyata dan tegas. Jika terdapat kesamaan kehendak atau kesamaan maksud di antara para pihak, maka berarti sudah tercapai kesepakatan dan dapat dikatakan telah lahir suatu perjanjian. Teori ini merupakan teori yang paling tua. Menurut teori ini haruslah dipegang teguh tentang adanya persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kehendak dari kedua belah pihak berselisih, maka tidak dapat dikatakan terjadi kesesuaian kehendak dan tidak dapat dikatakan telah lahir suatu perjanjian.¹⁶

b. Teori Pernyataan (*Verklaring Theorie*)

Teori pernyataan memiliki titik tolak pada pernyataan yang diutarakan oleh para pihak. Kesepakatan dianggap sudah terjalin apabila para pihak telah mengungkapkan apa yang diinginkan. Lain masalahnya apabila ternyata tidak sesuai dengan kehendak. Kesepakatan dianggap tetap ada setelah pihak yang satu telah mendengar pernyataan dari pihak lainnya.¹⁷

c. Teori Kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*)

¹⁶ R. Subekti, *Op. Cit.*, hal. 56.

¹⁷ R.M. Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1985, hal. 89-90.

Teori kepercayaan merupakan teori pernyataan yang diperlunak. Teori ini tetap menekankan pada pernyataan salah satu pihak yang diutarakan para pihak lainnya. Namun agar dari pernyataan dikatakan sebagai kesepakatan tolak ukurnya adalah pernyataan yang sesuai dengan kebiasaan masyarakat dapat mengakibatkan munculnya kepercayaan.¹⁸

Walaupun terdapat berbagai teori , untuk menentukan saat terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, menurut Sudikno Mertokusumo yang dikutip oleh Irwan Soedjo, ada lima cara menyampaikan pernyataan yang dianggap sesuai kehendaknya, yaitu dengan:

- 1) bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lain yang berkontrak;
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lain; dan
- 5) Diam atau membisu asal dapat dipahami atau diterima oleh pihak lain yang menjalin perjanjian itu”.

Selanjutnya dalam hal Pasal 1321 KUHP Perdata, menyatakan bahwa:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan,

¹⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 76.

atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Dengan penjelasan sebagai berikut:

1) Kekeliruan/Kesesatan (*Dwaling*)

Mengenai kekeliruan/kesesatan, kita dapat melihat pemahamannya dalam Pasal 1322 KUH Perdata. Kekeliruan hanya dapat dijadikan alasan untuk membatalkan suatu perjanjian yang menyangkut hal pokok dalam perjanjian. Adapun mengenai subjek, kekeliruan hanya terbatas pada keterampilan subjek tersebut.¹⁹

2) Kekerasan/Paksaan (*Bedreiging/Dwang*)

Kekerasan atau paksaan dalam konteks hukum perjanjian diatur dalam Pasal 1323 hingga 1327 KUH Perdata. Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang mengancam dirinya, orang terdekatnya, atau kekayaannya. Dapat dikatakan perbuatan tersebut merupakan paksaan apabila salah satu pihak memberikan pernyataan persetujuan karena didasarkan atas ketakutan akan adanya ancaman. Konteks ancaman di sini haruslah ancaman yang bentuknya memang melanggar peraturan perundang-undangan.

3) Penipuan (*Bedrog*)

¹⁹ *Ibid.*

Aturan terkait penipuan dalam hukum perjanjian terdapat dalam 1328 KUH Perdata. Disebut sebagai suatu penipuan apabila salah satu pihak sedemikian rupa membuat pihak lain menyatakan berjanji ataupun tidak berjanji. Penipuan ini terikat erat dengan kesesatan hingga menyimpang dari kebenaran. Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mutiari, sebagaimana dikutip oleh Erwin Soedjijanto Josua, bahwa penipuan terjadi jika pihak yang satu memberikan keterangan yang tidak benar disertai dengan kecurangan, sehingga membuat pihak lain terbujuk untuk memberikan persetujuan atau bersepakat mengenai hal tersebut. Sejalan itu juga dengan Herlien Budono yang menyebutkan bahwa terjadinya suatu penipuan apabila dengan kehendak, pengetahuan dan kesengajaan menyesatkan orang lain, menyembunyikan fakta memberikan informasi yang keliru ataupun bentuk tipu daya lainnya.

d. Dibuat dalam Kondisi Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)

Secara Peraturan Perundang-Undangan, tidak ada yang mengatur secara spesifik mengenai penyalahgunaan keadaan. Namun dapat kita lihat pengertiannya dalam beberapa doktrin ahli. Menurut Muhammad Syaifuddin, penyalahgunaan di sini berkaitan dengan kondisi yang membuat satu atau lebih pihak berada dalam keadaan yang tidak bebas

untuk membuat perjanjian. Menurut J. Satrio, penyalahgunaan keadaan ini berkaitan dengan keadaan yang bertentangan dengan ketertiban umum atau kebiasaan yang baik. Keadaan yang bertentangan ini mungkin dapat menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Adapun ciri-ciri keadaan yang dapat dinyatakan sebagai penyalahgunaan keadaan sebagaimana dikutip oleh Erwin Soedjijanto Josua adalah:

- 1) Pada saat menutup kontrak, salah satu pihak dalam keadaan terjepit;
- 2) Karena keadaan ekonomis dalam menghadapi kondisi keuangan yang mendesak;
- 3) Karena keadaan hubungan atasan-bawahan, keunggulan ekonomis salah satu pihak, hubungan antara pekerja dan pemberi kerja, orang tua atau wali dengan anak yang berada di bawah umur;
- 4) Karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli atau spesialis;
- 5) Kontrak yang mengandung hubungan yang timbang, dimana prestasi salah satu pihak menjadi tidak seimbang Misalnya pembebasan tanggung pemberi kerja terhadap penerima kerja;
- 6) Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.

Apabila pada saat kata sepakat tersebut terucap terdapat salah satu unsur kecacatan kehendak, maka kesepakatan tersebut menjadi tidak sempurna. Dengan adanya salah satu saja unsur di atas, maka dapat

mempengaruhi keabsahan dari perjanjian antara para pihak. Perjanjian dengan cacat kehendak memiliki akibat hukum berupa dapat dibatalkannya perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada hakikatnya setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdara terdapat penjabaran lebih lanjut tentang pengaturan usia dewasa dalam hukum perdata adalah Pasal 1330 KUHPerdara, dan Pasal 49 dan 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Perkawinan.

Seseorang yang belum dewasa atau yang tidak cakap, tidak dibenarkan secara hukum untuk melakukan suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan Pasal 1329 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Berkaitan dengan suatu persetujuan atau suatu perjanjian, dapat merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga adalah “Suatu hal tertentu “. Untuk mengetahui yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” adalah dengan mengkaji rumusan dalam Pasal 1132, Pasal 1333, dan Pasal 1334 KUHPerdara.

Dari ketiga pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa “suatu hal tertentu” adalah objek perjanjian harus berupa suatu hal atau suatu barang atau benda yang dapat ditentukan jenisnya. “Suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian tidak harus selalu dalam bentuk barang, akan tetapi dapat pula dalam bentuk jasa.

4. Suatu sebab (kausa) yang halal

Menurut Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa kausa merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Undang-Undang menunjuk perjanjian tanpa sebab, sebab palsu, atau terlarang tidak mempunyai kekuatan, atau dengan kata lain tidak sah.²⁰ Suatu sebab yang halal dirumuskan dalam Pasal 1335, Pasal 1336, dan Pasal 1337 KUHPerdara.

Berkaitan dengan penjelasan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian di atas, mengisyaratkan setiap orang atau badan hukum yang ingin membuat perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hal. 120.

tanpa terkecuali, sehingga sesuatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum atau tidak cacat hukum.

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI
TANAH YANG MELAKSANAKAN BALIK NAMA
KEPEMILIKAN BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH YANG PENJUALNYA WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Sebagaimana diketahui bahwa Perjanjian Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan dimana syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi. Tentu saja para pihak dapat bertemu kembali setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi (untuk kewajiban jual beli di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk melaksanakan jual beli).

Dalam perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan termuat janji janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat, yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat dilakukan.

Akan tetapi, ada kemungkinan dalam melaksanakan semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, bisa saja terjadi

membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga ada kemungkinan bagi calon penjual berhalangan melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya. Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena ketika semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dipenuhi, pihak penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya, maka pemindahan hak tidak bisa dilakukan. Padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajibannya untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Apabila para pihak tidak dapat memenuhi hak dan kewajibannya maka pihak yang melanggar dapat dikatakan wanprestasi. Wanprestasi adalah salah satu pelanggaran yang termasuk dalam syarat subyektif dalam pasal 1320. Dengan demikian pembatalannya harus melalui laporan dari salahsatu pihak yang dirugikan kepada kepolisian untuk ditindak lebih lanjut, pelaporan yang dilakukan bertujuan untuk mendapatkan putusan atau ketetapan hakim mengenai Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat.

Dalam suatu perjanjian, apabila salah satu pihak Ingkar janji maka orang tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Namun jika ada salah satu pihak yang melakukan perbuatan melanggar hak pihak lain, maka perbuatan tersebut bukan lagi disebut sebagai wanprestasi tetapi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Wanprestasi karena tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tetapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki. Wanprestasi terlambat memenuhi prestasi. Debitur memenuhi prestasi tetapi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya. Debitur melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan.¹

Dipersyaratkan ada tiga aspek penting dalam wanprestasi sekaligus harus dibuktikan yaitu karena sengaja, lalai, atau karena kondisi memaksa. Cidera janji padanan kata dari wanprestasi. Cidera janji merupakan pembelokan dari isi perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi satu pihak atau kedua belah pihak.²

Dengan demikian, apabila salah satu pihak wanprestasi atau tidak mampu melaksanakan isi Akta Jual Beli Tanah, maka akan mengakibatkan batalnya Akta tersebut. Karena tidak mungkin melanjutkan sesuatu hal yang telah dicerai, karena apabila dilanjutkan maka akan berdampak pada pihak yang lain, yang menimbulkan kerugian. Atau, apabila perjanjian Jual Beli tersebut secara hukum harus tetap dilanjutkan demi perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang dirugikan, maka konsekuensinya adalah bahwa penjual tanah tersebut wajib menyerahkan tanah tersebut sebagai wujud itikad baiknya dan untuk mengganti kerugian si pembeli tanah

¹ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hal. 80.

² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 87.

B. Proses Balik Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Di Indonesia

Sebagaimana dijelaskan pada Pembahasan BAB sebelumnya bahwa agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.

Balik nama Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketika akan diproses balik nama pada Kantor Pertanahan, surat jual beli bawah ta-ngan tidak dapat dijadikan dasar untuk pen-daftaran proses balik namanya. Harus ada Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan diha-dapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat. PPAT akan menyampaikan

akta jual beli beserta dokumen-dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan untuk di-proses pendaftaran balik nama.³

Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan/di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perlu diketahui bahwa walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

³ Sulasnigsih, *Peralihan Hak Atas Sertipikat Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi yang Dilakukan Dengan jual Beli Bawah Tangan (Studi Kasus Para Petani Sawit Di Kabupaten Kampar)*, Jurnal Lex Librum, Volume 6, Nomor 1, Desember 2016, hal. 71.

Terkait proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, tepatnya dalam Pasal 6 Ayat (2) yang menyebutkan bahwa “persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan”.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Tanah Yang Melaksanakan Balik Nama Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Penjualnya Wanprestasi

Pada hakikatnya bahwa seseorang pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang yang telah diberinya dari penjual sesuai dengan jenis barang dan harga yang telah disampaikan antara penjual dan pembeli tersebut. Disisi lain, pembeli berhak mendapat informasi secara lengkap atas barang yang akan dibelinya itu. Pembeli juga berhak mendapat perlindungan hukum atas perbuatan penjual yang tidak beriktikad baik. Hal ini tentunya berlaku dalam hal perjanjian jual beli tanah.

Sebagaimana dipahami bahwa Indonesia merupakan negara hukum, maka segala hubungan masyarakat haruslah sesuai dengan hukum. Hubungan-

hubungan yang dimaksud adalah hubungan yang timbul antara manusia dengan manusia lainnya yang disebabkan oleh keberadaan tanah. Salah satu hubungan yang sering timbul berkaitan dengan tanah adalah hubungan hukum seperti dalam hal membuat suatu perikatan. Terciptanya hubungan hukum karena tanah merupakan hal yang lazim di Indonesia, karena Indonesia merupakan Negara hukum. Maka pada akhirnya tanah memiliki hubungan dengan Negara.

Andy Hartanto menyatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁴

Terkait perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli, maka perlindungan hukum itu sendiri didefenisikan sebagai perlindungan akan harkat dan martabat,

⁴ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hal. 4.

serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.⁵

Maka dapat dipahami bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Dalam adagium hukum secara umum bahwa dengan tegas memiliki sanksi yang nyata bagi siapa saja yang mengabaikannya, melalaikannya, melawannya, atau apalagi bila melanggarnya. Bukan saja hukum pidana yang memiliki sanksi hukum, tetapi hukum perdata juga memilikinya.

Seperti permasalahan-permasalahan yang timbul dari para pihak, atau dari salah satu pihak dalam Akta Perjanjian Jual Beli telah cidera janji atau wanprestasi, maka Akta Perjanjian Jual Beli menjadi batal. Maka bila merujuk pada norma-norma hukum dan demi tegaknya keadilan, haruslah terhadap pihak yang karena perbuatannya menimbulkan suatu Akta Perjanjian Jual Beli batal, wajib dijatuhi sanksi hukum. Selain untuk menghindar dari rasa malu, sekaligus

⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 1.

untuk menegakkan keadilan di pihak lain yang terkena dampak dari perbuatannya. Maka mau tidak mau, harus mau dan mengakui perbuatannya dengan cara mengganti segala kerugian terhadap pihak yang dirugikan.

Mengenai penuntutan ganti rugi, dalam Undang-Undang diberikan ketentuan-ketentuan yang merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dalam Pasal 1247 KUHPerdara menegaskan pada pokoknya bahwa si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga pada waktu perjanjian dilahirkan, kecuali dalam hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.

Dengan merujuk pada penjelasan di atas, maka perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang penjualnya wanprestasi adalah wajib hukumnya yang harus dilaksanakan dilaksanakan oleh penjual tanah dengan dibantu oleh perwakilan negara dalam hal ini PPAT dan Badan Pertanahan Nasional sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Menurut Purwahid Patrick, perlindungan terhadap pembeli apabila penjual wanprestasi, tentu membawa konsekuensi hukum, antara lain:⁶

1. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materiel yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami

⁶ Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal. 12.

seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.

2. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian jika jaminan dapat dihapuskan, jika jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Selanjutnya bahwa dalam Pasal 1457 KUHPerdara telah menegaskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Saleh juga menyatakan bahwa Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834.⁷

Dengan demikian, untuk terwujudnya perlindungan hukum terhadap pembeli karena penjual tanah wanprestasi, maka segala bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh si penjual tanah wajib diserahkan kepada si pembeli tanah tersebut untuk memenuhi prestasinya. Apabila penjual tanah tidak menyerahkan segala bukti-bukti kepemilikan tersebut padahal telah dijanjikannya, maka pembeli dapat memohon kepada Hakim di Pengadilan melalui gugatan perdata pada

⁷ K. Wantjik Saleh, *Op.Cit.*, hal. 31.

Pengadilan Negeri untuk memerintahkan pihak terkait dalam memproses balik nama tersebut.

BAB IV
ANALISIS PENULIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI BINJAI NOMOR: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj

A. Kronologis Perkara

Adapun kronologis perkara Perdata wanprestasi dalam Putusan Pengadilan binjai Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj, pada pokoknya bahwa Penggugat merupakan seorang pembeli sebidang tanah dengan ukuran 4 M x 17 M² (Empat meter kali tujuh belas meter) atau seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) yang merupakan bahagian dari sebidang tanah seluas 141 M² (Seratus empat puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan DR Wahidin Kelurahan Sumber Mulyorejo Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 635/Kelurahan Sumber Mulyorejo tanggal 16 Mei 2007 yang merupakan asset dari CV Pangestu (objek perkara).

Bahwa CV Pangestu (Terugat 1) melalui Direktornya ada menjual objek perkara kepada Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 0492/L/M/III/2009 tanggal 20 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Mariama, SH Notaris di Medan (Tergugat II) seharga Rp 22.000.000,- (Dua puluh dua juta rupiah) dan dibayar secara cicil selama 1 (satu) tahun dengan pembayaran uang muka atau DP (*Down Payment* sebesar Rp 10.000.000,-

(Sepuluhjuta rupiah) dan sisanya sebesar Rp12.000.000,-(Dua belas juta rupiah) dibayar secara cicilan/ angsuran sebesar Rp1.000.000,-(Satu juta rupiah) setiap bulannya yang dimulai dari tanggal 10 April 2009 s/d 10 April 2010.

Bahwa sampai saat ini, sejak lunasnya pembayaran jual beli (2 Maret 2010) sampai dengan saat ini selama + 8 (delapan) tahun Tergugat I sama sekali tidak ada menghubungi Penggugat dan tidak diketahui keberadaannya serta tidak ada menunjukkan itikad baik untuk secara bersama-sama menyelesaikan proses baliknama/proses peralihan nama sertifikat atas objek sebidang tanah dengan ukuran 4 M x 17 M2 (Empat meter kali tujuh belas meter) atau seluas 68 M2 (Enam puluh delapan meter persegi) yang merupakan bahagian dari sebidang tanah seluas 141 M2 (Seratus empat puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan DR Wahidin Kelurahan Sumber Mulyorejo Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 635/ Kelurahan Sumber Mulyorejo tanggal 16 Mei 2007.

Terhadap sikap Tergugat I sebagai penjual tanah ingkar janji atau melakukan perbuatan wanprestasi. Permasalahan semakin kompleks karena Penggugat tidak mengetahui keberadaan/domisili Tergugat I, oleh karenanya Penggugat tidak dapat membuat akta jual beli (AJB) di Notaris sehingga mengalami kesulitan dalam proses balik nama/proses peralihan nama atas objek jual beli tersebut (proses sertifikat) kepada Tergugat I.

Bahwa Bahwa akibat peristiwa hukum ini, Penggugat telah dirugikan, baik secara moriel maupun secara materiel, maka patut kiranya Para Tergugat dihukum sebagai bentuk pengejawantahan nilai-nilai keadilan hokum kepada Penggugat. Sehingga Penggugat selaku pihak pembeli mengalami kerugian yang memohon perlindungan hukum, sehingga Penggugat mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Binjai dengan Nomor Register Perkara : 50/Pdt.G/2018/PN Bnj.

B. Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Mdn

Adapun dasar dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj, sebagai berikut:

1. Hal-hal yang dipertimbangkan Majelis Hakim terhadap perkara

- a. Bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat III tentang Gugatan Penggugat *Obscuur* (Kabur/Tidak jelas). Bahwa terhadap eksepsi tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dengan seksama materi eksepsi haruslah dibuktikan melalui proses pembuktian dalam pemeriksaan pokok perkara sehingga harus dipertimbangkan dalam pokok perkara dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dikesampingkan/ ditolak.

- b. Bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat III tentang *Plurium Litis consortium* (Kurang nya Para Pihak). Bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 305 K/SIP/1971 yang menyatakan pihak penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya dipersidangan pengadilan, maka eksepsi tergugat III yang menyatakan kurang pihak tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;
- c. Majelis Hakim mempertimbangkan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara.
- d. Majelis Hakim memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti surat dari para pihak yang berperkara berdasarkan dalil-dalil gugatan.
- e. Majelis Hakim mempertimbangkan sah atau tidaknya peristiwa jual beli sebidang tanah dengan ukuran 4 M x 17 M² (Empat meter kali tujuh belas meter) atau seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) yang merupakan bahagian dari sebidang tanah seluas 141 M² (Seratus empat puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan DR Wahidin Kelurahan Sumber Mulyorejo Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 635/Kelurahan Sumber Mulyorejo tanggal 16 Mei 2007 yang merupakan asset dari CV Pangestu. Terhadap hal tersebut, Majelis Hakim menyatakan bahwa mengabulkan hal tersebut.

2. Dasar Hukum yang digunakan Majelis Hakim dalam Pertimbangannya

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 305 K/SIP/1971, Majelis Hakim menggunakan dasar ini untuk yang menyatakan pihak penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya dipersidangan pengadilan.
- c. Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdata, digunakan oleh Majelis Hakim untuk membebankan pembuktian atas dalil-dalil Penggugat
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012 butir IX, digunakan oleh Majelis Hakim untuk Pengamanan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak“ dan Tergugat menyatakan tidak keberatan dalam hal tersebut, oleh karena itu Tergugat III sebagai lembaga administrasi telah melakukan fungsinya dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah dengan melakukan setiap proses kegiatan yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Binjai maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat III untuk melaksanakan sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat III di Hadapan Notaris Hj. Mariama, SH, tanggal 20 Maret 2009 Nomor Akte 0492/L/M/III/2009.

**C. Analisis Penulis Terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai
Dalam Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj**

Adapun keputusan akhir Majelis Hakim dari seluruh rangkaian persidangan perkara Nomor: 50/Pdt.G/2018/PN Bnj, Pada point kedua yakni Majelis Hakim menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 0492/L/M/III/2009 tanggal 20 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Tergugat II Antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap objek sebidang tanah dengan ukuran 4 M x 17 M2 (Empat meter kali tujuh belas meter) atau seluas 68 M2 (Enam puluh delapan meter persegi) yang merupakan bahagian dari sebidang tanah seluas 141 M2 (Seratus empat puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan DR Wahidin Kelurahan Sumber Mulyorejo Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 635/ Kelurahan Sumber Mulyorejo tanggal 16 Mei 2007.

Analisis penulis terhadap amar putusan tersebut adalah merujuk pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Selanjutnya penulis merujuk pada Pasal 1458 KUHPerdata ditegaskan bahwa : “Jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut

beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Oleh karena itu, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara tersebut maka penulis berpendapat bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 0492/L/M/III/2009 tanggal 20 Maret 2009 yang dibuat dihadapan PPAT Antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap objek perkara tersebut adalah sah secara hukum karena Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut dibuat dengan berdasarkan pada suatu persetujuan untuk mengikatkan dirinya dengan segala konsekuensi hukumnya. Lagipula, Perjanjian Jual Beli Tanah dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang telah penulis jelaskan pada Pembahasan BAB II sebelumnya.

Kemudian, amar Putusan Majelis Hakim pada point 3 yang menyatakan bahwa Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 635/ Kelurahan Sumber Mulyorejo tanggal 16 Mei 2007 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan sempurna guna dipakai proses peralihan nama terhadap objek sebidang tanah dengan ukuran 4 M x 17 M² (Empat meter kali tujuh belas meter) atau seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) yang merupakan bahagian dari sebidang tanah seluas 141 M² (Seratus empat puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan DR Wahidin Kelurahan Sumber Mulyorejo Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara

sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 635/ Kelurahan Sumber Mulyorejo tanggal 16 Mei 2007.

Analisis penulis terhadap amar putusan point 3 tersebut adalah Pasal 1457 KUHPerdara yang mengatur bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Hal ini sebagaimana telah penulis jelaskan pada Pembahasan BAB III sebelumnya, bahwa segala bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh si penjual tanah wajib diserahkan kepada si pembeli tanah tersebut untuk memenuhi prestasinya dan digunakan oleh pembeli tanah untuk proses balik nama.

Selanjutnya, amar Putusan Majelis Hakim pada point 4 yang menyatakan bahwa Memerintahkan kepada Tergugat III untuk melaksanakan atau memproses baliknama/proses peralihan nama objek jual beli bidang tanah dengan ukuran 4 M x 17 M² (Empat meter kali tujuh belas meter) atau seluas 68 M² (Enam puluh delapan meter persegi) yang merupakan bahagian dari sebidang tanah seluas 141 M² (Seratus empat puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan DR Wahidin Kelurahan Sumber Mulyorejo Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 635/ Kelurahan Sumber Mulyorejo tanggal 16 Mei 2007.

Analisis penulis terhadap amar putusan point 3 tersebut adalah Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan/di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dengan demikian, amar Putusan Majelis Hakim pada point 4 yang memerintahkan kepada Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai untuk melaksanakan atau memproses baliknama/proses peralihan nama objek perkara adalah benar menurut hukum. Karena Penggugat sebagai pembeli tanah telah melaksanakan segala kewajibannya serta jual beli yang dilakukan berkekuatan hukum karena dapat dibuktikan, sehingga sudah sewajarnya Penggugat dapat memproses balik nama dan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Penggugat untuk pemenuhan hak dan perlindungan hukum kepada Penggugat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan adalah merujuk pada hukum pertanahan di Indonesia yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta ketentuan-ketentuan terkait perikatan dalam KUHPerdata. Perjanjian Jual Beli Tanah dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHperdata.
2. Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli tanah yang melaksanakan balik nama kepemilikan berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah yang penjualnya wanprestasi adalah sudah ketentuan bahwa penjual harus menyerahkan segala hak kepada pembeli. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum). Oleh karena itu, segala bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh si penjual tanah wajib diserahkan kepada si pembeli tanah tersebut untuk memenuhi prestasinya. Apabila penjual tanah tidak menyerahkan segala bukti-bukti kepemilikan tersebut padahal telah dijanjikannya, maka pembeli dapat memohon kepada

Hakim di Pengadilan melalui gugatan perdata pada Pengadilan Negeri untuk memerintahkan pihak terkait dalam memproses balik nama tersebut.

3. Hasil analisis penulis terhadap amar putusan Nomor : 50/Pdt.G/2018/PN Bnj adalah bahwa Majelis Hakim memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang terungkap di persidangan serta memberikan pemenuhan perlindungan hukum kepada pihak pembeli tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah yang penjualnya wanprestasi, yakni dengan menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 0492/L/M/III/2009 tanggal 20 Maret 2009 dan memerintahkan pihak Badan Pertanahan Kota Binjai untuk memproses balik nama objek perkara ke atas nama Penggugat.

B. Saran

1. Diharapkan kepada setiap masyarakat yang akan melaksanakan kesepakatan dalam membuat perjanjian-perjanjian didasarkan pada aturan perundang-undangan yang berlaku, serta harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPperdata.
2. Diharapkan kepada Supaya kepada setiap masyarakat yang akan melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan hukum, melakukan penguasaan dan kepemilikan atas tanah berdasarkan alas bukti hak yang sah secara hukum, serta dalam menguasainya atau milikinya dengan cara-cara yang baik, berdasarkan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat, serta

melaksanakan dengan sebab yang halal dan beritikad baik, sebagaimana disebut dalam Pasal 1338 KUHPerdara

3. Diharapkan kepada setiap pihak-pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah agar melaksanakan segala yang telah diperjanjikan dan menghindari perbuatan wanprestasi. Sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dan untuk menghindari sengketa di kemudian hari di antara para pihak yang telah berjanji.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Asyhadie, Zaeni, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta. Badruzaman, Mariam Darus, 2015, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerduta Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Budiono, Herlien, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2012, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori Dan Praktek)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2018, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadjon, Philipus M., 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya.
- Harsono, Boedi, 2003, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.
- Hartanto, Andy, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- HS, Salim, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Rajawali Pers, Jakarta.
- HS, Salim, dan Septiani Nurbana, 2013, *Penerapan Teori Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Jusran, Heriyanto, 2009, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta.
- Khairulnas dan Leny Agustan, 2018, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta.

- Kosasih, Johannes Ibrahim, 2019, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Marhiyanto, Bambang, 2015, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta.
- Miru, Ahmadi, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, Kadir, Abdul, 2011, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nasution, Bahder, Johan, 2011, *Negara Hukum dan HAM*, Mandar Maju, Bandung.
- Parlindungan, A.P., 1990, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pkok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung.
- Patrik, Purwahid, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Perangin, Effendi, 1991, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta.
- Raharjo, Handri, 2009, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Ruchiyat, Eddy, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, PT. Alumni, Bandung.
- Rusdianto dan Doni Hadi, 2009, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta.
- Saleh, Wantjik, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta.
- Salehindo, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soeroso R., 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, R., 2008, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-22, Intermedia, Jakarta.
- Sumarjono, Maria SW, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta.

Suryodiningrat, R.M., 1985, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung.

Sutedi, Adrian, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Wignjodipoero, Soerojo, 1983, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta.

Zakie, Mukmin, 2013, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

C. Jurnal

Aspan, H., Sipayung, I. M., Muharrami, A. P., & Ritonga, H. M. (2017). The Effect Of Halal Label, Halal Awareness, Product Price, And Brand Image To The Purchasing Decision On Cosmetic Products (Case Study On Consumers Of Sari Ayu Martha Tilaar In Binjai City). *International Journal Of Global Sustainability*, 1(1), 55-66.

Imran, Z. (2019). Peran Pemuka Agama Dalam Menjaga Kerukunan Umat Beragama Di Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan. *Jurnal Hukum Responsif*, 6(6), 93-104.

Rafianti, F. (2019, November). Law Enforcement Against The Collateral Provisions Halal Products In Medan. In *International Halal Conference & Exhibition 2019 (Ihce)* (Vol. 1, No. 1, Pp. 276-280).

- Fikri, R. A. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Tindak Pidana Pembunuhan Berencana Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Sistem Peradilan Anak. *Jurnal Abdi Ilmu*, 11(1), 158-168.
- Saragih, Y. M., & Medaline, O. (2018, March). Elements Of The Corruption Crime (Element Analysis Of Authority Abuse And Self-Enrich And Corporations In Indonesia). In *Iop Conference Series: Earth And Environmental Science* (Vol. 126, No. 1, P. 012108). Iop Publishing.
- Sembiring, T. B. (2019, October). Problema Penegakan Hukum Lingkungan Di Desa Pantai Cermin Kecamatan Tanjung Pura Kabupaten Langkat. In *Prosiding Seminar Nasional Hasil Penelitian* (Vol. 2, No. 2, Pp. 1629-1634).
- Sendy, B. (2019). Hak Yang Diperoleh Anak Dari Perkawinan Tidak Dicatat. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 1-10.
- Siregar, A. R. M. (2018). Kewenangan Mahkamah Konstitusi Dalam Pengujian Undang-Undang Terhadap Undang-Undang Dasar Tahun 1945. *Jurnal Hukum Responsif*, 5(5), 100-108.
- Siti, N. (2018). Rekonstruksi Politik Hukum Dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan Hubungan Industrial Berdasarkan Hukum Progresif (Doctoral dissertation, Universitas Andalas).
- Sulasnigsih, *Peralihan Hak Atas Sertipikat Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi yang Dilakukan Dengan jual Beli Bawah Tangan (Studi Kasus Para Petani Sawit Di Kabupaten Kampar)*, *Jurnal Lex Librum*, Volume 6, Nomor 1, Desember 2016.
- Tanjung, I. U. (2018). Studi Komparative Pendirian Negara Khilafah Di Indonesia. *Jurnal Penelitian Medan Agama*.

D. Internet

- Inaka Patria Farino, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda*, <<http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/79480>>, diakses tgl 27 Agustus 2019, pkl 11:12 WIB.
- Nyi Galuh Kusumahningrat, *Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPperdata*, <<http://repository.unpas.ac.id/3295/1/Cover.pdf>>, diakses tgl 27 Agustus 2019, pkl 11:22 WIB.
- Sabrina Ayu Andini, *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*, <<http://eprints.ums.ac.id/38395/1/Naskah%20Publikasi.pdf>>, diakses tgl 27 Agustus 2019, pkl 10:48 WIB.