

KEKUATAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN POKOK-POKOK AGRARIA¹

Bagas Raffy Raditya 1, Serfasius Suri Lebo 2, Sholud Iskak Saputro 3

Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

radityabagasraffy@gmail.com

ABSTRACT: In order to realize the state's goals based on Law number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations regarding legal certainty on land, in this case the government carries out land registration. On land that has been registered and given proof of land rights which is strong evidence in Indonesian law regarding land ownership. In land registration, the proof of ownership of land rights is a certificate of land that has stronger material rights, not girik which is proof of ownership of land rights, but proof of payment of taxes on land. Land as an agrarian resource, in addition to providing benefits to society but land can cause cross-sectoral problems in economic aspects, socio-cultural aspects, political aspects, and legal aspects, land is also a source of natural wealth on land which is believed to be a concrete manifestation of one of the basis of national development. In land matters, in general, many people do not understand the process of land registration and the transfer of land rights. In Indonesia there is still a small number of land that has been registered or land that is certified due to a lack of public understanding of the benefits and functions of land registration. This requires discussion or dialogue with the community about this, so that the community can register their land rights.

Keywords: Basic Agrarian Regulations, Land Registration, Land Rights

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai salah satu negara yang berpenduduk padat dan berbentuk kepulauan dalam wilayah di Indonesia perairan lebih besar dibandingkan dengan daratan yang berupa tanah. Dalam hal ini tanah menjadi salah satu faktor penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terlebih-lebih masyarakat Indonesia menggantungkan hidupnya untuk tanah. Kebutuhan dasar manusia merupakan tanah, sejak manusia lahir tanah dibutuhkan untuk tempat tinggalnya atau menjadi tempat usaha yang menghasilkan keuntungan untuk dirinya seperti persawahan dan lain-lain. Tanah merupakan benda yang sangat mempunyai nilai yang tinggi, karena tanah dapat memiliki nilai historis yang menjadi bagian nilai sejarah dari tanah itu sendiri, adapun asal usulnya riwayat kepemilikan tanah yang berhubungan dengan pewarisan.

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” Dalam hal ini, “dikuasai oleh negara” dapat diartikan sebagai pemilik dalam perdata (privat), maka hal yang dimaksud tidak cukup mengartikan penguasaan untuk mencapai tujuan “sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” akan tetapi untuk “memajukan kesejahteraan rakyatnya” namun dalam pengertian hukum agraria ialah keseluruhan dari norma-norma tertulis maupun lisan yang mengatur hubungan antara subyek hukum dalam bidang agraria.

Dalam hal ini hukum agraria terbagi atas pengelompokkan hak-hak penguasaan atas sumber daya alam, sebagai berikut:

1. Hukum tanah untuk mengatur hak-hak penguasaan atas tanah ialah permukaan bumi.
2. Hukum air untuk mengatur hak-hak penguasaan sumber daya air, galian, sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Pertambangan.
4. Hukum perikanan untuk mengatur hak-hak atas penguasaan kekayaan yang terkandung di dalam air.

¹ Kegiatan Penelitian Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang Tahun Akademik 2022/2023 berdasarkan No Kontrak : 2828-22/C.11/LL.SPKP/UNPAM/XI/2022

5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur ruang angkasa yang mengatur tentang hak-hak penguasaan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 48 UUPA.

Dalam ketentuan yang mendasar mengenai pertanahan di Indonesia tercantum dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenalnya Undang-Undang Pokok Agraria, yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah di Indonesia. Walaupun isi dari UUPA sebagian besar memberi ketentuan mengenai hak-hak atas tanah, namun sebagian ketentuannya bersifat pokok atau bersifat lebih rinci yang masih diperlukan di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang didalamnya mengatur tentang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat yang sebagai hukum yang asli yang telah disesuaikan dengan kepentingan masyarakat. Dalam hal ini, Undang-Undang Pokok Agraria menunjukkan hubungan fungsional antara Hukum Tanah Nasional dengan Hukum Adat. Hukum adat yang dimaksud ialah hukum adat yang sudah disaring atau di saneer yang tidak bertentangan dengan hukum tanah nasional. Dalam ketentuan yang mendasar mengenai pertanahan di Indonesia tercantum dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenalnya Undang-Undang Pokok Agraria, yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah di Indonesia. Walaupun isi dari UUPA sebagian besar memberi ketentuan mengenai hak-hak atas tanah, namun sebagian ketentuannya bersifat pokok atau bersifat lebih rinci yang masih diperlukan di Indonesia.

Pengertian hukum agraria ialah keseluruhan dari norma-norma tertulis maupun lisan yang mengatur hubungan antara subyek hukum dalam bidang agraria. Dalam hal ini hukum agraria terbagi atas pengelompokkan hak-hak penguasaan atas sumber daya alam, sebagai berikut:

1. Hukum tanah untuk mengatur hak-hak penguasaan atas tanah ialah permukaan bumi.
2. Hukum air untuk mengatur hak-hak penguasaan sumber daya air. galian, sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Pertambangan.
3. Hukum perikanan untuk mengatur hak-hak atas penguasaan kekayaan yang terkandung di dalam air.
4. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur ruang angkasa yang mengatur tentang hak-hak penguasaan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 48 UUPA.

Hukum Agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat dari pada tercapainya cita-cita diatas. Hal itu disebabkan terutama :

- a. Karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendiri-sendiri dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini,
- b. Karena sebagai akibat dari politik-hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan berbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa,
- c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum. Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang di- maksudkan diatas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari pada azas kerokhanian, Negara dan cita-cita Bangsa, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan daripada ketentuan dalam pasal 33 Undang-undang Dasar dan Garis-garis besar daripada haluan Negara yang tercantum didalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan didalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria terdapat asas-asas hukum yang tercermin didalamnya, **Djuhaendah Hasan** menyebutkan asas-asas hukum benda tanah yang dibedakan dengan asas hukum benda antara lain:

- a. Asas Unifikasi dapat diartikan asas ini berkaitan dengan benda tanah diatur dalam UUPA.
- b. Asas Hukum Adat diartikan bahwa hukum pertanahan UUPA berlandaskan asas-asas hukum adat,
- c. antara lain:
 - a) Asas Kekeluargaan
 - b) Asas Kontan dan Konkret
 - c) Asas Kepentingan Umum diatas Kepentingan Pribadi.
- d. Asas Pemisahan Horizontal diartikan bahwa dimana tanah terpisah dari segala suatu yang berada diatasnya.
- e. Asas Tanah mempunyai Fungsi Sosial diartikan untuk mencerminkan bahwa tanah harus dipergunakan secara sebaik-baiknya dengan memperhatikan kepentingan umum.
- f. Asas Publisitas memberikan pengumuman atas kepemilikan kepada masyarakatluas.
- g. Asas Spesialis dapat diartikan Hak Atas Tanah harus dibuktikan dalam wujudnya, batas, dan letaknya. (**Djuhaendah Hasan, 2016:7**)

Pentingnya mendaftarkan hak atas tanah (Pensertifikatan tanah) dan membalik nama tanahnya atas nama pemegang yang baru (Pembeli) untuk meminimalisir resiko dikemudian hari. Karena permasalahan tanah yang sering terjadi di masyarakat, antara lain :

- a. Tidak adanya pemerataan dalam kepemilikan atau penguasaan tanah. Dalam permasalahan ini ialah tidak ada aturan yang membatasi kepemilikan atau penguasaan tanah untuk perumahan sehingga banyak orang yang cenderung membeli tanah untuk sarana investasi, keadaan semacam ini menutup akses orang yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh tanah.
- b. Adanya penguasaan atau perampasan tanah tanpa izin kuasanya yang telah diatur dalam Undang-Undang nomor 51/Prp/1960, sampai sekarang sengketa ini masih sering terjadi di masyarakat.
- c. Terjadinya sengketa batas yang diawali dengan tidak adanya alat bukti penguasaan tanah yang jelas sehingga cenderung memasang batas tanah yang menguntungkan untuk dirinya. Keadaan ini dapat menyebabkan pemegang hak kurang terlindungi haknya.
- d. Pengadaan atau pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan oleh instansi pemerintah yang memberikan penawaran ganti kerugian dibawah harga penawaran dikarenakan anggaran untuk ganti kerugian yang dibatasi. Keadaan tersebut tidak dapat dihindarkan oleh masyarakat karena untuk memajukan infrastruktur. (**Yoyon Darusman Mulyana, 2016:21**)

Peran penting sertifikat sebagai tanda bukti hak yang mempunyai sifat mutlak, apabila memenuhi persyaratan secara kumulatif, antara lain:

1. Sertifikat yang diterbitkan secara sah atas nama pemegang hak (orang atau badan hukum),

2. Tanah yang dikuasai secara nyata,
3. Tanah diperoleh hasil dari iktikad baik,
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak atas tanah. **(Urip Santoso, 2014:319)**

Hal ini menunjukkan jika tidak adanya bukti yang mutlak (tidak memiliki sertifikat), maka dapat terjadi sengketa tanah. Pengertian sengketa secara luas ialah situasi atau peristiwa yang dapat terjadi antara dua orang atau lebih dalam berinteraksi yang memiliki persepsi atau pendapat, kepentingan yang berbeda terhadap peristiwa atau situasi tersebut, karena hal ini adalah hal yang lumrah dalam kehidupan di masyarakat. Sengketa ini terdapat perbedaan pendapat yang dimana telah mencapai eskalasi tertentu.

Awal mulanya sengketa biasanya berasal dari suatu situasi dimana ada pihak yang telah dirugikan oleh pihak yang menyebabkan kerugian tersebut, hal ini diawali dengan perasaan yang tidak puas (bersifat subjektif) dan tertutup yang dialami oleh perorangan ataupun berkelompok. Perasaan tidak puas itu dapat muncul ke permukaan apabila terjadi conflict of interest, dimana pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasan atau penolakan kepada pihak kedua namun apabila pihak kedua tersebut menanggapi pihak pertama maka selesailah perbedaan pendapat tersebut. Tetapi apabila pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki pandangan yang berbeda maka terjadilah yang dinamakan sengketa.

Sengketa yang mengenai pertanahan berawal dari adanya pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang keberatan dan biasanya akan menuntut hak atas tanah baik terhadap status tanah atau kepemilikan tanah dengan harapan dapat menyelesaikan secara administrasi yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Konflik pertanahan diartikan sebagai konflik yang lahir karena adanya hubungan orang atau kelompok yang terkait dengan masalah pada bumi (tanah). Kasus pertanahan yang telah disampaikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar segera mendapatkan penanganan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan pada kebijakan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penyebab terjadinya konflik pertanahan secara umum terbagi menjadi 2 (dua) faktor yaitu:

- a. Faktor Non Hukum, terjadinya tumpang tindih penggunaan tanah, kesadaran masyarakat yang meningkat dengan merubah pola pikir dari tanah yang sebagai sumber produksi menjadi sebagai sarana investasi, dan tanah yang dijadikan komoditas ekonomi yang bernilai tinggi seiring dengan cepatnya pertumbuhan masyarakat sehingga dipertahankan penguasaan tanahnya.
- b. Faktor Hukum, tumpang tindih peraturan yang tidak menjadikan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai Undang-Undang Induknya, kemudian ada juga tumpang tindih peradilan yang dikarenakan adanya 3 (tiga) peradilan yang menangani konflik di bidang pertanahan yaitu peradilan perdata, pidana, dan peradilan tata usaha negara sehingga konflik tertentu dari salah satu pihak yang menang perdata belum tentu menang dalam peradilan pidana (biasanya terjadi karena konflik yang disertai tindak pidana), hal ini menciptakan penyelesaian atau birokrasi yang berbelit-belit, dan adanya penelantaran tanah.

Dalam penyelesaian sengketa pada umumnya dapat dilakukan melalui 2 (dua) jalur, yaitu:

- a. Cara penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi atau di luar pengadilan, cara ini mempunyai beberapa bentuk untuk dapat menyelesaikan sengketanya yaitu dengan cara negoisasi, konsolidasi, mediasi dan arbitrase.
- b. Penyelesaian sengketa non litigasi dilakukan secara musyawarah mufakat atau secara kekeluargaan dalam menyelesaikan sengketa. Dalam hal ini tujuan diselesaikan sengketa melalui jalur non litigasi dapat menghasilkan keputusan yang akan dibuat dalam suatu kesepakatan yang sudah disepakati tanpa adanya keributan dan tidak berbelit-belit karena

didalamnya akan terjadi pengembangan opsi-opsi, dan adanya pertimbangan alternatif untuk mencapai sebuah kesepakatan bersama.

- c. Cara penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau di dalam pengadilan, dalam Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan bahwa, “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk padansuatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Karakteristik dalam penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi:

- a) Prosesnya yang formal (terikat pada suatu hukum acara).
- b) Para pihak diwajibkan menunjukkan alat bukti, dan beradu argumentasi.
- c) Hakim sebagai pihak ketiga yang tidak dapat ditentukan para pihak, hakim bersifat netral dan umum.
- d) Prosesnya bersifat terbuka atau transparan.
- e) Hasil akhir yang berupa putusan yang dipertimbangkan berdasarkan pandangan hakim.

Dengan hal ini, penulis tertarik melakukan penelitian terhadap salah satu kasus dalam Jual Beli Tanah dalam Putusan Pengadilan Nomor 3364 K/Pdt/2022 yang berisikan seseorang (Pelaku) menjual tanah yang bukan miliknya melainkan milik orang lain dalam hal itu pelaku telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dan dalam hal ini juga, seseorang yang membeli tanah tersebut mengetahui bahwa tanah yang dijual bukan milik pelaku, sehingga transaksi tersebut dinyatakan batal demi hukum yang disebabkan transaksi tersebut tidak adanya itikad baik dari penjual dan pembeli tersebut. Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis memberikan judul tentang **“Kekuatan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria”**.

PERMASALAHAN

Penelitian ini berdasarkan permasalahan sengketa tanah yang penulis teliti, maka kami sebagai penulis mengidentifikasi perumusan masalah agar penelitian bertuju pada substansi pokok permasalahannya yaitu, **Pertama** Bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dalam Jaminan Utang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria? dan **Kedua** Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa yang timbul akibat transaksi jual beli tanah sengketa pada Putusan Pengadilan Nomor 3364 K/Pdt/2022?

METODELOGI PENELITIAN

Dalam penelitian ini, jenis yang digunakan dalam penelitian adalah jenis penelitian hukum normatif (Normative Legal Research), yaitu mengkaji Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan menggunakan Landasan Norma-Norma Hukum yang berlaku serta mengandung analisis dari Putusan Mahkamah Agung yang sebagai bahan analisisnya. Penelitian normatif dapat disebut penelitian doctrinal, Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa “penelitian kualitatif normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”. karena objek kajian penelitiannya bersumber pada dokumen Peraturan Perundang-Undangan dan bahan pustaka. **(Peter Mahmud Marzuki, 2010:35)**

Penelitian ini bersifat deskriptif dikarenakan penelitian ini menerangkan suatu permasalahan yang menggunakan teori-teori landasan untuk dapat memecahkan masalah dalam penelitian ini. Terkait dengan metode yang digunakan, bahwa penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (Library Research) bersumber dari literatur kepustakaan, peraturan perundang-undangan, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi penulis dalam melakukan penelitian.

Dalam hal ini, penulis menggunakan Studi Dokumen/Teks (Document Study) yang menitikberatkan pada analisis atau interpretasi bahan tertulis yang berdasarkan permasalahan penelitian ini. Alat

(bahan) pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, yang dilakukan menggunakan bahan-bahan hukum, yaitu:

1. Bahan-bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, antara lain:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
2. Bahan-bahan sekunder, bahan yang berupa buku-buku, jurnal, hasil penelitian yang terpublikasi untuk dapat menjelaskan permasalahan pada penelitian ini.

Studi Dokumen dapat memperoleh kredibilitas yang tinggi dalam suatu dokumen dan data-data tersebut harus bersifat otentik. Penelitian jenis ini juga dapat menggali pikiran seseorang yang telah tertuang di dalam buku atau teks-teks yang terpublikasi. Kemudian, dibuat menggunakan metode berpikir deduktif, merupakan cara berpikir yang didasarkan pada suatu hal umum yang disimpulkan atau dapat diartikan data yang diperoleh berdasarkan obyek yang diteliti secara kualitatif.

PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dalam Jaminan Hutang Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peralihan Hak Milik dalam peraturan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berhubungan tanah dengan hukum yang dapat menimbulkan Hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian kewajiban, wewenang, dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk melakukan sesuatu dengan tanah yang diwakunya. Sesuatu yang diwajibkan, diwenangkan, dan/atau dilarang untuk berbuat sesuatu, itulah yang menjadi tolak pembeda antar berbagai hak penguasaan atas tanah yang telah diatur dalam Hukum Tanah. Hak penguasaan atas tanah juga dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan subyek tertentu ataupun tanah.

Hermanyuli mengungkapkan bahwa: "Dalam kehidupan bernegara dan berbangsa, hubungan hukum tersebut yaitu berupa hubungan antar negara dengan tanah dan hubungan antar warga negara (baik dalam individu maupun kelompok) dengan tanah". (Hermanyuli, 2000:37)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 didalamnya terkandung ketentuan konversi yang berisikan "bahwa semua tanah dengan hak barat dan tanah dengan hak adat maka harus dikonversi menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria".

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang terjadi antar dua pihak (Pihak Penjual dan Pihak Pembeli) sebelum adanya transaksi jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang perlu dipenuhi untuk jual beli tersebut. Dalam hal ini, PPJB hak atas tanah dalam permasalahannya mungkin akan muncul akibat belum memenuhi unsur-unsur jual beli antara lain yaitu Sertifikat tanah yang belum ada karena sertifikat masih dalam proses, pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut masih belum dibayar oleh penjual atau pembeli.

Pembuatan akta PPJB dapat dibuat dengan cara akta notariil ataupun perjanjian dibawah tangan. Dalam hal ini, pembuatan PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik, sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Para pihak dalam pembuatan PPJB yang didasarkan dengan kesepakatan yang dituangkan di perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya dalam suatu perjanjian yang diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecapakan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu didalamnya
4. Suatu sebab yang diperbolehkan

Persetujuan dimana dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam, Syarat pertama dimaksudkan untuk para pihak harus adanya kemauan yang bebas untuk saling mengadakan suatu

perjanjian yang sah dianggap tidak ada, apabila suatu sepakat itu diberikan terjadi karena adanya kekhilafan, penipuan atau paksaan (Pasal 1321 KUHPerdara).

Syarat kedua ialah adanya kecapakan dari para pihak untuk saling membuat suatu perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap maka dalam Pasal 1330 KUHPerdara: mereka itu ialah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampunan.

Syarat ketiga adalah perjanjian itu harus mengenai sesuatu hal yang tertentu, dalam hal ini yang dimaksudkan ialah mengenai objek dari perjanjian atau pokok perjanjian. Berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang sedikit sudah ditentukan.

Syarat keempat mengenai causal yang dihalalkan, yang dimaksudkan causa tersebut merupakan isi dan tujuan daripada perjanjian itu sendiri. Namun yang dimaksud dengan causa yang tidak halal ialah causa yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus dipenuhi ketika membuat suatu perjanjian, karena tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian yang dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu, PPJB yang berkedudukan sebagai salah satu jenis perjanjian yang obligatoir dan konsensuil yang tunduk pada ketentuan Pasal 1320, Pasal 1457, serta Pasal 1338 KUHPerdara berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak dapat membuat suatu perjanjian berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian dibuat oleh para pihak atas kehendak yang tidak bebas yang dapat mengandung unsur-unsur kekhilafan, penipuan atau paksaan karena adanya salah satu pihak terpuruk keadaan ekonominya dan perjanjian tersebut telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang yaitu didasarkan atas utang piutang bukan karena jual beli tanah. Maka dengan demikian perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semulanya tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang telah menyalahi aturan hukum yang mengandung sesuatu sebab yang palsu dan terlarang dan merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum seolah-olah terjadi peralihan berupa jual beli dengan melakukan pelanggaran hukum dengan membuat dokumen berupa akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat secara Notariil sehingga kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang tersebut yang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Penyelesaian Sengketa Yang Timbul Akibat Transaksi Jual Beli Tanah Sengketa Pada Putusan Pengadilan Nomor 3364 K/Pdt/2022.

Dalam Putusan Mahkamah Agung yang terjadi di wilayah Indonesia, Penulis akan menggunakan kasus tersebut sebagai bahan penelitian yang tepatnya berlokasi di Kabupaten Lombok Timur, Kecamatan Pringgabaya, Desa Dusun Mudung Baret, yang dulunya bernama Desa Kerumut dan sekarang menjadi Desa Anggaraksa. Sengketa ini dimulai ketika H. SUHAEP. SPd.SD dan HJ. REHABI sebagai penggugat, pada tanggal 09 Januari 2018 seseorang bernama IRHAM menjual sebidang tanah kepada H. SUHAEP. SPd.SD. (Pembeli). Sedangkan awal mula dibelinya tanah tersebut oleh IRHAM berasal dari hasil Pelelangan BPR Syariah Dinar Asri dengan Risalah Lelang No. 203/2012 tanggal 13 November 2012 sedangkan BPR Syariah Dinar Asri mendapatkan tanah tersebut atas nama HAMDI (Tergugat 1) sebagai jaminan hutang Sertifikat Hak Milik No. 242 sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Agustus 2004 No. 21/Kerumut/2004 seluas ±500m² karena Tergugat 1 atas nama HAMDI tidak bisa membayar hutang sampai jatuh tempo. Setelah IRHAM membeli hasil Pelelangan tersebut kemudian IRHAM meminjam uang ke PT. Bank BNI Syariah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan hutang Sertifikat Hak Milik No. 242 atas nama HAMDI kemudian IRHAM tidak dapat melunasi hutangnya dan kemudian Para Penggugatlah yaitu H. Suhaep, SPd.SD. bersedia untuk melunasi hutang IRHAM kepada PT. Bank BNI Syariah sehingga dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan pada tahun 2013, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 003/2018.

Tergugat 1, 2, dan 3 tetap bertahan dan tidak mau keluar dari Obyek Sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat, kemudian Tergugat 1 menjual sebagian Obyek Sengketa seluas ± 2 are/200m² kepada Tergugat 4 dan 5 tindakan ini termasuk kedalam Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat melakukan upaya secara personal hasilnya gagal, maka Penggugat meminta bantuan kepala Dusun, Kepala Desa Setempat untuk mencari jalan keluar atas permasalahan Para Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi tetap saja tidak menemui titik temu bahkan Para Tergugat tidak mau hadir di Kantor Desa meskipun telah dipanggil secara patut oleh Kepala Desa, sehingga untuk

mendapatkan kepastian hukum atas obyek Sengketa sangat terpaksa Para Penggugat mengajukan Gugatan tersebut melalui Pengadilan Negeri Selong sebagaimana gugatan dalam Perkara Aquo.

Hal ini jelas melanggar beberapa ketentuan hukum yang berlaku diantaranya:

- a. Melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dimana syarat obyektif suatu perikatan yaitu adanya klausa yang halal tidak terpenuhi karena yang menjual Obyek Sengketa adalah orang lain.
- b. Melanggar ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara yang menyatakan “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Pada objek sengketa berupa sebidang tanah pekarangan berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 003/2018, atas Hak Milik Nomor 242, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Agustus 2004, Nomor 21/Kerumut/2004, dengan Luas sekitar 570 (lima ratus tujuh puluh) Meter 18 persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 23.03.08.03.00020 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 52.03.080.011.001.-0100.0 beserta segala sesuatu yang berdiri serta tertanam di atasnya, baik yang sekarang maupun yang akan datang terletak di Dusun Mudung Baret, Dulu Desa Kerumut dan sekarang setelah mekar menjadi Desa Anggaraksa, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat : Lorong dan SDN 2 Anggaraksa
- Sebelah timur : Pekarangan miliknya Mustarip alias Amaq Tihan
- Sebelah utara : Tanah pekarangan miliknya Inaq Eri
- Sebelah selatan : Jalan

Dalam permasalahan di surat gugatan ini maka yang menjadi inti dari persoalan dalam perkara aquo ini ialah bahwa perbuatan Para Tergugat diatas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum karena perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I menjual sebagian objek sengketa seluas ± 2 are kepada Tergugat IV dan V yang diketahuinya merupakan hak milik orang lain in casu Para Tergugat yang jelas melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya jual beli tersebut batal demi hukum karena telah melanggar dari beberapa ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya:

1. Bahwa Tergugat melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang dimana syarat obyektif suatu perikatan yaitu adanya klausa yang halal tidak terpenuhi karena dengan menjual objek sengketa (objek orang lain).
2. Bahwa Tergugat melanggar Pasal 1471 KUHPerdara yang menyatakan “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Atas pokok persoalan gugatan ini menyatakan segala dokumen dan atau surat-surat yang timbul atas objek sengketa baik jual beli, jual gadai dan lain-lain atas objek sengketa adalah tidak sah, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan harus dikesampingkan.

Dalam pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Mataram) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Selong) dengan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklaard*) dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara a quo *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Mataram) telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata perolehan objek sengketa Para Penggugat didasarkan pada jual beli dari seseorang bernama Irham yang bukan sebagai pihak dalam perkara a quo selaku penjual bukan membeli dari hasil lelang hak tanggungan dari BPR Syariah Dinar Asri selaku pemegang hak tanggungan selaku kreditur dengan Tergugat I selaku debitur sebagaimana dalil/posita gugatan Para Penggugat, dan dari hal tersebut mewajibkan kepada Para Panggugat untuk menarik pihak penjual atau darimana Para Penggugat memperoleh objek sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo guna pertanggung jawabannya sebagai penjual objek sengketa dalam perkara a quo bahwa jual beli tersebut telah bebas dari ikatan dan atau hak-hak pihak ketiga lainnya, sehingga gugatan Para Penggugat dalam hal ini merupakan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Mataram) telah tepat dan benar serta dapat diambil alih sebagai pertimbangan *Judex Juris* dalam perkara a quo.

Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. H. SUHAEP. SPd.SD, 2. HJ. REHABI tersebut harus ditolak. Oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon, Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini, dengan memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan. Majelis Hukum menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain dengan putusan yang seadil-adilnya. Para Tergugat harus mengganti kerugian materil yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dan menghukum Para Tergugat membayar Kerugian moril kepada Para Penggugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Dan juga Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat setiap hari keterlambatan terhitung sejak 14 hari putusan mempunyai kekuatan hukum tetap serta Para Pemohon Kasasi harus membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Dalam memutuskan suatu perkara Hakim dapat memberikan pertimbangan hukumnya dengan memadukan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait, fakta atau kenyataan selama di persidangan. Karena dalam persidangan hakim merupakan suatu unsur penting dalam penegakan hukum dengan menafsirkan, mempertimbangkan peraturan-peraturan yang terkait permasalahan di Persidangan untuk terciptanya kepastian hukum dalam masyarakat. Terhadap pada Putusan Pengadilan Nomor 3364 K/Pdt/2022 bahwa Majelis Hakim Mengadili dengan Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. H. SUHAEP. SPd.SD, 2. HJ. REHABI tersebut harus ditolak.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan permasalahan diatas, maka kami sebagai penulis menyimpulkan pembahasan tersebut sebagai berikut: **Pertama**, Penyelesaian utang piutang dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat telah menyalahi peraturan hukum, didalamnya mengandung suatu sebab yang palsu dan terlarang. Hal tersebut menjadi salah satu bentuk dari penyeludupan hukum yang seolah-olah telah terjadi peralihan jual beli dengan membuat dokumen akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat secara notiriil, sehingga kedudukan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum karena dibuat untuk menyelesaikan utang piutang. Perbuatan melawan hukum dalam perdata diartikan segala perbuatan atau tindakan yang menimbulkan kerugian sehingga membuat korbannya melakukan tuntutan terhadap pihak yang melakukan perbuatan tersebut. Kerugiannya dapat bersifat materil (contohnya kerugian dalam tabrakan pada saat berkendara, dan ada juga pada saat terjadi transaksi jual beli tanah yang merugikan salah satu pihak) ataupun ada kerugian bersifat immaterial (contohnya kerugian yang terkena penyakit dari suatu peristiwa). Melalui tuntutan ini pihak korban dapat berupaya melakukan pemulihan secara perdata sehingga mendapatkan ganti rugi yang sesuai dengan kerugiannya. Pengadilan terdahulu menafsirkan “Melawan Hukum” sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis (Pelanggaran Perundang-undangan yang berlaku saat mengartikan “Melawan Hukum” bukan untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis, melainkan melingkup atas pelanggaran kesusilaan dalam pergaulan hidup di masyarakat. **Kedua**, Pada Putusan Pengadilan Nomor 3364 K/Pdt/2022 Majelis Hakim Mengadili dengan Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. H. SUHAEP. SPd.SD, 2. HJ. REHABI tersebut harus ditolak yang berdasarkan pertimbangan hakim bahwa adanya tindakan atau perbuatan melawan hukum pada transaksi jual beli tanah sehingga transaksi tersebut sudah sepatutnya batal demi hukum, karena segala dokumen dan atau surat-surat yang timbul atas objek sengketa baik jual beli, jual gadai dan lain-lain atas Objek Sengketa adalah tidak sah, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan harus dikesampingkan.

SARAN

Berdasarkan Kesimpulan permasalahan diatas, kami sebagai penulis memberikan saran sebagai berikut: **Pertama**, Dalam Pengikatan Perjanjian jual beli tanah, masyarakat (sebagai pembeli) harus dapat mengetahui kepastian hukum atas suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam

jaminan utangnya dan masyarakat diminta untuk tidak memalsukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat untuk menyelesaikan utang piutang. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (2) Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa: “Hak Milik Atas Tanah dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain” dalam hal ini, Penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang telah diterimanya melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah diatur juga dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 guna melindungi hak dari pemegang hak yang baru demi ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah. **Kedua.** Dalam perkara sengketa jual beli tanah ini, sebaiknya para tergugat dimohon untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum ini lagi dikarenakan dapat merugikan orang lain dan para tergugat sebaiknya juga melakukan transaksi jual beli tanah dengan itikad yang baik sehingga dapat menjalankan transaksi jual beli tanah yang sah dimata hukum atau mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- H. Ridwan Syahrani, S.H., Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Alumni, Bansung 2006.
- Hartono Hadisoeparto, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta 1984.
- Hermanyuli, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Maria S.W. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. Jakarta: Buku Kompas. 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana, Cet. 7, 2011).
- Rusmadi, Murad. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Bandung: Penerbit Alumni, 1991.
- Sahnan, Hukum Agraria Indonesia, Setara Press, Malang, 2016.
- Santoso, Urip. Hukum Agraris Kajian Komprehensif. 1st ed. Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2014
- Suharto, 2003, “Pengarahan Dalam Rangka Pelatihan Mediator Dalam Menyambut Penerapan Perma Court Annexed Mediation Di Pengadilan Di Indonesia”, Makalah Dalam Mahkamah Agung Ri, 2005, “Mediasi Dan Perdamaian”, Hlm.11, Pusdiklat MA RI, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan:

- Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata)
- Putusan Pengadilan Nomor 3364 K/Pdt/2022
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Pokok Agraria

Artikel Jurnal :

- Eckert, Joseph K. Property Appraisal and Assessment Administration. Chicago Illionis: IAAO, 1990.
- Kolopaking, Anita D.A, Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia, Alumni Bandung, Bandung, 2013
- Mulyana, Yoyon Darusman. “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.” ADIL Jurnal Hukum 7 (2016)