

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹ Tanah tersebut dapat diperoleh dengan melalui jual beli tanah.

Pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Pengertian tanah dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya dirumuskan :²

- a. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- b. Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dimiliki dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Secara umum jual-beli dalam pasal 1457 KUHPdata dijelaskan: “Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”.

¹ Wantjik Saleh, Hak Anda atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta; 2016, hlm. 7.

² H.Hambali Thalib. *Sanksi Pidana dalam konflik pertanahan. Kencana*. Dikutip dari Boedi Harsono. 1981, Bandung. 2009. hlm 26.

Obyek yang diperjual belikan harus jelas baik bentuk, jenis, jumlah, maupun harganya, benda yang diperjual belikan itu tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Benda tersebut harus jelas statusnya, sah menurut hukum. Penjual harus memberikan informasi secara rinci mengenai benda tersebut serta tidak ada yang disembunyikan terkait dengan kondisi barang yang akan diperjual-belikan, penyerahan atas barang yang dijual kepada pembeli harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan tunai artinya bersamaan pada saat penyerahan barang tersebut juga dilakukan pembayarannya dari pembeli kepada penjual,³ dan harus menganut asas terang dan tunai yaitu jual beli merupakan penyerahan hak untuk selamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli dan harganya diterima oleh penjual. Pada kenyataannya, jual beli tidak selamanya dilakukan dengan kontan dan tunai, tetapi jual beli juga dilakukan dengan sistem kredit. Salah satu contoh jual beli terhadap perumahan yang mencakup jual beli rumah beserta tanahnya. Sebagaimana yang kita ketahui objek jual beli berupa hak atas tanah termasuk objek perjanjian diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus mengikuti ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Peraturan yang mengatur tentang hak atas tanah diantaranya adalah Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan lain-lain.

Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak ada hubungan-hubungan hukum antara para pihak sebagai akibat perjanjian yang mereka buat, yaitu asas kebebasan berkontrak yang ada pada Buku III KUHPerdara, yaitu

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung. PT Citra Aditya Bakti, 2008, hlm. 29.

mengandung asas dalam membuat perjanjian. pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Penekanan terhadap pasal tersebut seakan-akan berisikan suatu pernyataan diperbolehkan membuat perjanjian itu dan menjadikannya sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian harus dibuat serta memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdara sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.⁴

Sahnya suatu perjanjian dan kontrak menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah adanya kesepakatan, para pihak cakap, suatu hal tertentu, dan suatu sebab (*causa*) yang halal. Berikut diuraikan maksud dari masing-masing syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Kesepakatan, artinya kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain.
2. Kecakapan para pihak, artinya pihak yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Maksudnya adalah yang membuat perjanjian akan terikat oleh perjanjian itu, harus mempunyai kemampuan untuk mengisyafati benar-benar akan tanggungjawab yang dipikul atas perbuatannya.
3. Suatu hal tertentu, artinya suatu perikatan harus terdapat objeknya yang telah ditentukan.
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal, suatu perjanjian adalah tidak sah bila sebab itu dilarang

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris, merupakan transaksi awal yang menjadi gerbang utama, untuk menjamin konsekuensi hukum dari perjanjian yang telah dibuat para pihak sehingga dapat meminimalisir terjadinya permasalahan dan tuntutan di kemudian hari. Dengan adanya sistem perjanjian pengikatan jual beli, penjual mendapatkan

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*,: Penerbit Alumni, Bandung; 2004, hlm. 27

dana pembelian tanah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki tanah setelah membayar objek yang diperjual belikan.

Sebagai contoh kasus ke 1 (satu) perselisihan yang diangkat di hadapan sidang pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri No: 71/Pdt.G/2018/PN Blt, antara Roy Subandono/Penggugat (Pihak Pembeli), Nanik Triwahyuni/Tergugat (Pihak Penjual), menghadap notaris/PPAT agar dibuatkan Akta pengikatan jual beli (APJB), dalam transaksi jual beli tersebut sudah sah secara hukum dengan azas terang dan tunai dihadapan Notaris/PPAT ETIK PUDJI LESTARI, SH., MKN di Jalan Raya Sawahan 18 Dusun Pojok, Kec. Garum, Kab. Blitar, dimana Pihak Tergugat adalah selaku pemilik objek yang diperjual belikan berdasarkan SHM No 124 di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok, Kec Garum, Kabupaten Blitar, dengan luas 835 M², NIB: 12.29.41.02.00163, yang terletak di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok, Kec. Garum, Kabupaten Blitar. Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya, maksudnya atau menurut hukum dianggap sebagai harta tetap, sudah barang tentu ketika barang yang diperjual belikan dari Pihak Penjual maka barang tersebut berpindah tangan kepada pihak pembelinya, namun dalam hal ini objek yang diperjual belikan tersebut belum pernah di kuasai oleh pihak pembeli, karena masih dalam penguasaan Tergugat (Pihak Penjual), pihak Tergugat menguasainya dengan cara tidak sah menurut hukum. Atas penguasaan pihak penjual terhadap obyek tersebut pihak Penggugat telah memberikan somasi namun Pihak Tergugat/Penjual dan cenderung tetap ingin menguasai obyek tersebut secara terus menerus tanpa ada alasan yang jelas. Dalam hal ini pihak pembeli merasa dirugikan sehingga pihak pembeli melaporkan kejadian tersebut mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blitar.

Contoh kasus ke 2 (dua) yaitu Putusan Nomor 99/Pdt.G/2017/PN SDA, Bahwa antara Penggugat (Pihak Pembeli) dan Para Tergugat (pihak Penjual) telah melakukan transaksi jual-beli atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya (sebagai objek sengketa). Jual beli tersebut disepakati antara

kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli berdasarkan perjanjian kesepakatan yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ny. RIA DEWANTI, SH., Sidoarjo, Nomor Akta 126/2017 Tanggal, 24 Februari 2017.

Setelah transaksi yang dilakukan oleh Pembeli lunas namun Tergugat belum juga menyerahkan Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan kosong kepada Penggugat. Untuk melindungi hak Penggugat sebagai Pembeli maka Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Sidoarjo, bahkan sampai gugatan Penggugat ajukan tidak pernah ada itikad baik dari Tergugat untuk menyerahkannya.

Contoh kasus ke 3 (tiga) yaitu Putusan No: 94/Pdt.G/2018/PN Jmb; Antara Penggugat (Pihak Pembeli) dan Tergugat (Pihak Penjual) telah melakukan kesepakatan jual beli tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya milik Tergugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5544/Simp. III Sipin yang terletak di kel. Simp. III Sipin Kec. Kotabaru Kota Jambi dan sesuai dengan Surat Ukur No. 2144/1997 tertanggal 29 April 1997 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Jambi, dari harga yang telah disepakati awal pihak Tergugat melakukan negoisasi ulang terhadap harga jual beli tanah dan bangunannya, dengan alasan Tergugat pada saat itu, bahwa harga semula yang telah disepakati adalah harga yang sangat jauh di bawah harga pasaran, dan Tergugat meminta supaya Penggugat berkenan untuk membayarkan dengan harga kesepakatan baru dituangkan dalam Akta Notaris dengan Akta Pengikatan Jual Beli.

Dalam proses pembayaran atas jual beli tersebut Penggugat membayarnya secara bertahap, setelah tiba tanggal pelunasan sisa pembayaran Jual beli yang telah disepakati, Penggugat lalu menyampaikan niatnya kepada Tergugat bahwa Penggugat akan melunasi sisa pembayaran Jual beli tersebut kepada Tergugat dengan cara ditransfer ke nomor rekening Tergugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) namun Penggugat akan mentransfernya lewat sms banking di hadapan Notaris, kemudian Tergugat wajib untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) serta menyerahkan tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya kepada

Penggugat. Namun pada saat itu, Tergugat malah menolak untuk menerima pembayaran pelunasan dan penandatanganan akta jual beli, dengan alasan karena orang tua (ayah) Tergugat pada saat itu baru saja meninggal dunia, jadi Tergugat meminta pengertian Penggugat untuk memberikan waktu 40 (Empat Puluh) hari lagi kepada Tergugat untuk menerima pelunasan, penandatanganan akta jual beli dan penyerahan tanah berikut bangunannya tersebut.

Tergugat hingga gugatan ini diajukan, Tergugat belum menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB), Tergugat selalu mengulur-ulur waktu dengan berbagai alasan yang terlalu dibuat-buat, Tergugat berjanji akan mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut bangunannya kepada Penggugat paling lama tanggal 31 Juli 2018, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengosongan. Akan tetapi Tergugat tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dan diperjanjikan.

Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan dengan alasan bahwa Penggugat tidak membayar sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Akta Pengikat Jual Beli.

Sesuai dengan yang telah disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) tersebut di atas, bahwa Tergugat telah Cidera Janji (Wanprestasi) meskipun telah diperingatkan oleh Penggugat. Bahwa untuk melindungi hak Penggugat sebagai Pembeli maka Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Jambi, bahkan sampai gugatan Penggugat ajukan tidak pernah ada itikad baik dari Para Tergugat untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati dan Akta Pengikat Jual Beli (APJB) dan Akta Pengosongan tersebut.

Hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota disamping menganut asas kebebasan berkontrak, juga menganut asas konsensualisme. Asas konsensualisme tersebut dapat disimpulkan dari syarat pertama dalam pasal 1320 KUHPerdota, asas ini akan berwujud manakala perjanjian yang disepakati para pihak tidak mengandung kesesatan, paksaan dan penipuan.

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji mengikatkan diri, tanpa suatu standar baku, hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut.⁵ namun kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut (mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat). Artinya salah satu pihak dapat menyangkal akan kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut. Berbeda dengan akta otentik, akta otentik atau biasa disebut juga akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di pengadilan. Dalam prakteknya bahwa akta dibawah tangan tersebut tentunya sangat berdampak pada pembuktian di Pengadilan.

Wanprestasi/ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban/prestasi dalam perikatannya dengan baik.⁶ Menurut Pasal 1883 KUHPerdara, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi yang akan dilakukannya.
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah).
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan pada latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka akan dilakukan penelitian tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH”**

⁵ Johanes Ibrahim & Lindawaty sewu, *Hukum Bisnis (Dalam Presepsi Manusia Modern)*, Reika Aditama, Bandung; hlm 42

⁶ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung; 2012, hlm 2.

B. Identifikasi Masalah

Permasalahan penelitian yang penulis ajukan ini dapat diidentifikasi permasalahannya sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi pembeli akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli.
2. Asas-asas hukum perjanjian.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka dapatlah dirumuskan beberapa masalah pokok yang menjadi ruang lingkup penelitian, sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli?
2. Apakah putusan No: 71/Pdt.G/2018/PN Blt, No: 99/Pdt.G/2017/PN SDA, No: 94/Pdt.G/2018/PN Jmb, pengikatan jual beli tersebut telah memenuhi asas-asas hukum perjanjian?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli.
2. Untuk mengetahui Apakah putusan No: 71/Pdt.G/2018/PN Blt, No: 99/Pdt.G/2017/PN SDA, No: 94/Pdt.G/2018/PN Jmb, pengikatan jual beli tersebut telah memenuhi asas-asas hukum perjanjian.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian adalah upaya untuk mengkaji gejala untuk membuahkan hasil yang diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan. Oleh karena itu, penelitian ini harus berpijak pada ilmu-ilmu hukum yang akan

diperkaya. Semakin banyak teori relevan yang digunakan sebagai dasar berpijak, semakin mantaplah penelitian yang dilakukan.⁷

F. Kerangka Teoritis

Aspek teoritis (keilmuan) dengan menyebutkan kegunaan teoritis apa yang dapat dicapai dari permasalahan yang diteliti. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan masukan untuk penambahan ilmu pengetahuan, khususnya dibidang hukum perjanjian yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan sebagai bahan kajian ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan ilmu hukum dibidang objek jual beli tanah, yaitu mengenai unsur keabsahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

G. Kerangka Konseptual

Ada berbagai macam jenis perjanjian yang dapat dibuat oleh para pihak. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya ditulis KUHPerdata yaitu Pasal 1338 ayat (1) yang memungkinkan para pihak membuat dan mengadakan perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang, salah satu perjanjian yang dapat dibuat adalah perjanjian jual beli.

Pasal 1457 KUHPerdata, yang dimaksud dengan 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.⁸

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain

⁷ Suharsini Arikunto "Prosedur Penelitian (suatu pendekatan praktik)" Rineka Cipta, Cet. 15, Jakarta; 2014, hlm. 73.

⁸ KUHPerdata (Burgerlijk Wetboek), 2008, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 39, Pradnya Paramita, Jakarta .hlm. 339

untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁹

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.¹⁰

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri untuk memberikan sesuatu, yaitu pihak penjual Memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.¹¹

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya.

H. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan kerangka untuk menjawab pertanyaan penelitian yang digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Dalam rangka menjawab permasalahan dan mencapai tujuan penelitian, maka digunakan keabsahan jual beli dan perlindungan hukum sebagai alat untuk analisisnya.

1. Teori Perlindungan Hukum

Pada dasarnya setiap manusia terlahir sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa, yang secara kodrat mendapatkan hak dasar yaitu kebebasan, hak hidup untuk dilindungi dan hak-hak yang lainnya.

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesembilanbelas, Intermasa, Jakarta, 2002; hlm 52

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan ke 2, Alumni, Bandung, 2006; hlm. 181

¹¹ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Raih Asa Sukses, Depok, 2009: hlm 24

Kehadiran hukum dalam masyarakat diantaranya untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertabrakan antara satu dengan yang lainnya, oleh karena itu hukum mengintegrasikan sedemikian rupa sehingga tabrakan-tabrakan tersebut bisa ditekan sekecil-kecilnya. Pengorganisasian kepentingan-kepentingan itu dilakukan dengan membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.

Perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *repressif*, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Philipus M. Hadjo membagi bentuk perlindungan hukum menjadi 2 (dua), yaitu:¹²

a. Perlindungan Hukum yang Preventif (Pencegahan)

Bentuk perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya

¹² Phillipus M. Hadjo, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya. 2007. hlm. 2.

sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tidak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Bahwa dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freiesnernessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

Peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah sudah sejalan dengan teori perlindungan hukum preventif menurut Philipus M. Hadjon, dengan adanya peraturan-peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah tersebut, maka teori perlindungan hukum preventif yang dimaksud oleh Philipus M. Hadjon sudah terpenuhi.

Dengan terpenuhinya teori perlindungan hukum preventif menurut Philipus M. Hadjon, tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa, perlindungan hukum preventif ini diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga peneliti menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang baik dan benar demi terwujudnya perlindungan hukum baik terhadap penjual maupun pembeli tanah.

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dapat dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur

hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).¹³

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴

Sahnya suatu jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formal. Jika Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) lalai atau tidak teliti dalam pembuatan akta jual beli maka akan menimbulkan akibat yang sangat fatal. Begitu pula dengan pembeli tanah harus teliti dengan status kepemilikan tanah yang akan dibelinya.

Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materiiil dan syarat formil, sebagai berikut:¹⁵

1. Syarat Materiiil

Syarat materiiil dalam melakukan jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjual belikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak kepemilikan atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek yang diperjual beli. Syarat materiiil merupakan orang yang berhak untuk melakukan jual beli (penjualn dan pembeli), serta memastikan bahwa obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa.

¹³ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 135

¹⁴ Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁵ J. Andy Hartanto, *Op. Cit*, hlm. 151-152

2. Syarat Formal

Syarat formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut.

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut merupakan syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Bahwa akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik

b. Perlindungan Hukum yang Represif (Pemaksaan)

Bentuk perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

- 1) Pengadilan dalam lingkup Pengadilan Umum. Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.
- 2) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi. Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah pemerintah banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merupakan untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.

- 3) Badan-badan khusus, merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.

Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Patut dicatat bahwa dalam upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tertentu yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.¹⁶

Fungsi primer hukum, yaitu melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban.

Teori Perlindungan Hukum merupakan implikasi adanya kepastian hukum yang terdapat dalam masyarakat. Wujud dari kepastian hukum adalah adanya peraturan-peraturan dari pemerintah yang berlaku umum diseluruh wilayah negara, peraturan umum tetapi untuk golongan tertentu dan peraturan daerah setempat yang berlaku untuk daerah tersebut saja.¹⁷

¹⁶ Maria Affons, "Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual", Ringkasan *Disertasi Doktor*, Malang: Universitas Brawijaya, 2010, hlm. 18.

¹⁷ Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Desrtasi, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta; 2013, hal 259

2. Teori Perjanjian Hukum

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang mengatur bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.¹⁸

Untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat umum maupun syarat khusus. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara mengatur:

1. Kesepakatan para pihak. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.
2. Kecakapan para pihak. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.
3. Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 6

ditentukan jenisnya. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4. Sebab yang halal. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Keempat syarat di atas merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian, artinya setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu kelompok syarat subjektif dan kelompok syarat objektif. Dua syarat pertama disebut syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Jika syarat subyektif ini tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat memintakan pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas. Dua syarat terakhir ini disebut syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Jika syarat obyektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengandung 3 (tiga) macam asas utama dalam perjanjian, yaitu: asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sunt- servanda*) dan asas kebebasan berkontrak yang diuraikan sebagai berikut:

1. Asas konsensualisme;
2. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*);
3. Asas Kebebasan Berkontrak;