

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dan sangat mendasar bagi kehidupan manusia. Hubungan tanah dengan manusia sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat karena manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹ Tanah dinilai sebagai salah satu harta kekayaan yang bersifat kekal dan dapat diinvestasikan untuk kehidupan di masa yang akan datang, karena keberadaan tanah itu sendiri yang lebih kekal dari umur manusia.

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi manusia baik orang-perorangan atau badan hukum, menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.² Demi terwujudnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi manusia terutama seluruh rakyat Indonesia dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dimana pada Pasal 19 Ayat (1) dikatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, yang mana hal ini sudah sejalan dengan tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.³

Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan, yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah adalah hak-hak atas tanah tersebut. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik.⁴ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat

¹ M.P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm.1.

² Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007, hlm.2.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010, hlm.1.

⁴ Florianus SP. Sangsun, *Op. Cit.*, hlm.22.

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu cara dari peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan adalah dengan jual beli. Dalam masyarakat sering kali terjadi jual beli tanah tidak dilakukan langsung dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dikarenakan berbagai faktor penghambat dan alasan, yaitu persyaratan menyangkut obyek dan subyek jual beli yang belum terpenuhi. Kendala seperti ini dapat diatasi dengan dibuatkannya terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.⁵ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas harus diikuti dengan Kuasa Untuk Menjual dari penjual kepada pembeli yang mana kedua akta menjadi pasangan yang tidak terpisahkan. Kedua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi.⁶

Dalam praktiknya sering kali ditemui masyarakat yang sengaja membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) walaupun sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan alasan akan menjual lagi tanah yang telah dibelinya. Akhirnya terbitlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang kedua atau turunan-turunannya. Notaris juga tidak dapat dipersalahkan dalam membuat akta-akta tersebut, karena tidak ada Undang-Undang yang mengatur secara khusus mengenai pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Hal inilah yang menyebabkan banyak permasalahan yang timbul, salah satunya terjadi dalam kasus antara Alimin Josep Soenario selaku Penggugat dan PT. Aneka Cipta Sentosa Raya selaku Tergugat. Penggugat selaku pemilik atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 109/Mulyorejo, seluas 12.750 m² (duabelas ribu tujuh ratus limapuluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mulyorejo,

⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm.270.

⁶ A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Bandung: Alumni, 1985. hlm.110.

Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur dengan dasar kepemilikan berupa Akta Pemindahan Hak Nomor 22, dibuat dihadapan Fatimah Rista Kusuma, SH, MKn, Notaris di Bogor dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33, dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH, Notaris di Bogor, keduanya tertanggal 11 Januari 1991, yang mana akta-akta tersebut merupakan turunan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 155 dan akta Kuasa Nomor 156, keduanya dibuat dihadapan E. Gandaredja, SH, Notaris di Surabaya tertanggal 27 September 1989, melayangkan gugatannya pada Pengadilan Negeri Surabaya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat karena telah menguasai tanah milik Penggugat dengan membangun proyek perumahan diatas tanah milik Penggugat tersebut, dimana saat itu Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan Penggugat berdasarkan Putusan Nomor 628/Pdt.G/2015/PN.Sby bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang menjadi obyek tergugat berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan akta Kuasa Untuk Menjual yang merupakan turunan dari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akta Kuasa serta Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memanfaatkan tanah milik Penggugat tanpa izin dari Penggugat. Selanjutnya Tergugat melakukan upaya banding pada Pengadilan Tinggi Surabaya, dimana pada putusannya Nomor 710/PDT/2016/PT SBY, Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri dengan alasan tidak ditemukannya suatu akta pemindahan hak atas tanah berupa Akta Jual Beli (AJB) terkait dengan obyek sengketa, karena sampai kasus tersebut didaftarkan oleh Penggugat, obyek sengketa masih tercatat atas nama Atmo Usup, bukan atas nama Penggugat. Penggugat kemudian melakukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung, namun Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi Penggugat dengan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017.

Berdasarkan kasus di atas, maka dalam skripsi ini penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam kasus seperti yang dialami Alimin Josep Soenario tersebut, dengan mengambil judul **“PERLINDUNGAN HUKUM YANG DIBERIKAN OLEH AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI DASAR**

KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017)”.
Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017)”.
Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017)”.

1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Sebuah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah apabila telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan terpenuh serta mengikat para pihak. Namun dalam akta Pemindehan Hak yang merupakan turunan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjadi dasar kepemilikan atas obyek sengketa, yang menjadi pihak pertama adalah Lucas Sugondo, SE yang mewakili PT. Wispermai dimana obyek dalam akta tersebut adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 109/Mulyorejo yang merupakan statusnya merupakan Hak Milik, dimana dalam Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur jika yang dapat mempunyai hak milik hanyalah Warga Negara Indonesia (WNI), selanjutnya dalam Ayat (2) oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Selanjutnya peralihan hak atas tanah dengan jual beli hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) tersebut merupakan tindakan Pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum masyarakat atas hak-hak tanahnya. Sejalan dengan ketentuan tersebut, Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatakan jika Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dimana pada kasus yang penulis bahas, Sertipikat milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa masih tertulis atas nama Atmo Usup.

Melihat kenyataan yang terjadi tersebut, penulis mencoba untuk mencari penyelesaian hukum atas permasalahan tersebut dan bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah seperti kasus diatas dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan oleh Penggugat untuk dapat mempertahankan kepemilikan atas tanahnya tersebut.

1.2.2. Perumusan Masalah

Dalam penelitian ini, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pembuatan akta Pemindahan Hak yang merupakan turunan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh Lucas Sugondo, SE telah sah menurut hukum?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah bagi pembeli yang beritikad baik dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pembuatan akta Pemindahan Hak yang merupakan turunan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh Lucas Sugondo, SE telah sah atau tidak menurut hukum.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah terhadap pembeli yang beritikad baik dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017.

1.3.2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan pengetahuan terhadap masyarakat awam bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah terhadap pembeli yang beritikad baik.

b. Manfaat Praktis

- 1) Diharapkan bisa bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum agraria atau pertanahan pada khususnya.
- 2) Diharapkan dapat memberikan pemahaman teori terutama dalam kasus peralihan hak atas tanah.

1.4. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

1.4.1. Kerangka Teoritis

a. Asas Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon mengemukakan pendapatnya mengenai asas perlindungan hukum dimana dirinya mengatakan bahwa:⁷

“Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan, yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum.”

b. Asas Itikad Baik

Asas Itikad Baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.⁸ Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa:⁹

⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm.25.

⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 1996, hlm.41.

⁹ Samuel M.P. Hutabarat, *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010, hlm.45.

“Perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggap jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.”

1.4.2. Kerangka Konseptual

a. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo mengenai pendapatnya tentang perlindungan hukum, dirinya mengemukakan bahwa:¹⁰

“Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”

b. Akta

Sudikno Mertokusumo mengemukakan pendapatnya mengenai akta, dimana yang dimaksud dengan akta menurut dirinya merupakan surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk kepentingan pembuktian.¹¹

c. Perjanjian

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹²

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.53.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006, hlm.120.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm.1-2.

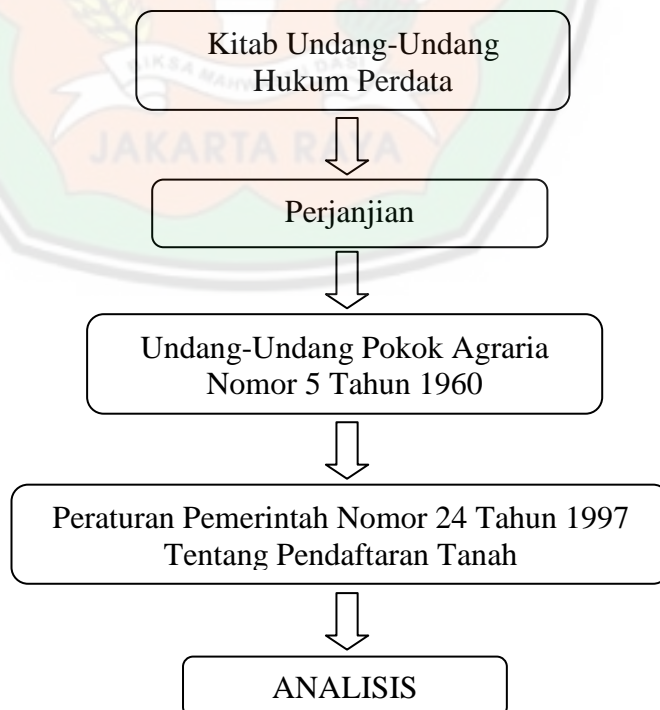
d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB menurut R. Subekti adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual maupun pembeli.

e. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. 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.

1.4.3. Kerangka Pemikiran



1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum yuridis-normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.¹³ Mengacu pada kebenaran yang diperoleh dari aturan hukum perundang-undangan dan yang dikaitkan dengan aspek hukum, baik aspek hukum tertulis, yaitu perundang-undangan, buku dan kepustakaan, yang bertujuan untuk meneliti asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum.

1.5.2. Sumber dan Jenis Data

Dalam penulisan pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka.¹⁴ Upaya yang dilakukan penulis untuk memperoleh data dalam penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan pustaka yang dinamakan data sekunder, baik yang bersifat bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun tersier, seperti doktrin-doktrin perundang-undangan atau kaidah hukum yang terkait dengan penelitian kepustakaan (*Library Research*), berupa data yang bisa kita peroleh melalui buku-buku, tulisan, jurnal, surat kabar serta bahan bacaan lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.

Data Sekunder terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Norma-norma hukum positif yang diterapkan oleh Negara, diantaranya :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

¹³ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2006, hlm.295.

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hlm.12.

- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Salinan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 628/Pdt.G/2015/PN.Sby;
- 7) Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer yang berhubungan dengan obyek penelitian, seperti :

- 1) Buku-buku tentang Hukum Agraria maupun Pertanahan;
- 2) Artikel/Tulisan;
- 3) Makalah Hukum, dan lain-lain.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan-penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
- 2) Kamus Hukum.

1.5.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis pakai adalah studi dokumen, studi dokumen bagi penelitian hukum, meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan buku hukum primer dan bahan buku hukum sekunder yang setiap bahan buku hukum itu harus diperiksa kembali atau memeriksa mula kehandalan, karena hal ini menentukan hasil suatu penelitian.

1.5.4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

1.5.4.1. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pengolahan data dengan teknik editing, yaitu proses meneliti data-data sekunder yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dimana penulis melakukan klarifikasi, keterbacaan, konsistensi dan kelengkapan data-data dan/atau materi yang telah terkumpul.

1.5.4.2. Teknik Analisis Data

Analisis data hasil penulisan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu mengelola data dan menganalisisnya, kemudian disusun secara sistematis, menyeluruh (holistik), lengkap, terintegrasi dan dituangkan dengan menggunakan kalimat sehingga pembaca lebih mudah untuk memahami penelitian ini agar mencapai kejelasan dari masalah yang dibahas oleh penulis. Dalam menganalisis data, maka penulis menggunakan metode deduktif, yaitu metode yang digunakan dalam pembahasan, berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum dan kemudian untuk menilai suatu kejadian yang bersifat khusus.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari V (lima) bab berdasarkan buku pedoman penulisan skripsi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, dimana masing-masing pembahasannya, penulis menguraikan secara ringkas dan memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain, yakni meliputi :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang masalah, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, konseptual dan pemikiran, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan tentang asas perlindungan hukum, jual beli, asas itikad baik, perlindungan hukum, itikad baik, akta, perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli.

BAB III : HASIL PENELITIAN

Pada bab ini penulis menjabarkan hasil penelitian yang terkait dengan rumusan masalah.

**BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL
PENELITIAN**

Pada bab ini penulis membahas dan menganalisis tentang analisa rumusan masalah dan analisis tentang hasil penelitian.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan menarik kesimpulan dan memberi saran berkaitan dengan penelitian yang telah dilakukan.

