

SKRIPSI

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI ALAT BUKTI
DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby)



OLEH :

FRITZ YOHANNES CHRISTIAN

1911121024

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA
2023**

SKRIPSI

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI ALAT BUKTI
DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby)

OLEH :

FRITZ YOHANNES CHRISTIAN

1911121024

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA
2023**

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI ALAT BUKTI
DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat Untuk Mendapat Gelar

Sarjana Hukum Di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

Oleh :

FRITZ YOHANNES CHRISTIAN

1911121024

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA
2023**

PENELITIAN SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

PADA TANGGAL

Oleh

Pembimbing



Sri Priyati., S.H., M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Ilmu Hukum



Siti Ngaisah, S.H., M.H.


Skripsi ini telah diuji dan dinilai oleh Tim Penguji Skripsi Fakultas

Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

Pada Tanggal


TIM PENGUJI SKRIPSI

Dr. Dossy Iskandar P., SH., M.Hum



(.....)

Anggrita Esthi., S.H., M.H



(.....)

Sri Priyati., S.H., M.H



(.....)

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya



Dr. Karim., SH., MH

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fritz Yohannes Christian
Tempat/Tgl. Lahir : Surabaya, 05 Januari 1991
NIM : 1911121024
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Tropodo Indah N – 33

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Penulisan Skripsi dengan judul “PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby) dalam memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar hasil karya cipta sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan bukan hasil jiplakan (*plagiat*).

Apabila di kemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar Sarjana Ilmu Hukumnya. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya serta dengan penuh tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya,



Fritz Yohannes Christian

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah (skripsi) dengan judul “PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby) sesuai dengan rencana tanpa mengalami suatu rintangan yang berarti. Keberhasilan dalam penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat tercapai tanpa bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak yang terkait. Oleh karena itu melalui kesempatan yang sangat berharga ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghormatan yang setinggitingginya kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya Brigjen. Pol (Purn) Drs. Anton Setiadji, S.H., M.H., yang telah memberi kesempatan kepada saya untuk menimba ilmu di Universitas Bhayangkara Surabaya.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya Dr. Karim, SH., MH, atas arahannya.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Siti Ngaisah, S.H., M.H.
4. Kepada Pembimbing Sri Priyati., S.H., M.H yang dengan kebesaran jiwa membimbing selama proses penyusunan skripsi ini.

5. Kepada semua dosen dan staff akademik di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya yang telah dengan ikhlas memeberikan ilmu selama proses perkuliahan.
6. Kedua orang tua saya, calon istri saya Della Anggraeni, dan segenap keluarga saya yang sudah turut membantu baik moril maupun materiil selama studi saya hingga selesai skripsi ini.

Akhirnya saya menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan, oleh karena itu kritik dn saran yang bermanfaat, sangat diperlukan demi suatu perbaikan.

Surabaya,

Penulis,

Fritz Yohannes Christian

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi setiap tahunnya mengakibatkan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal semakin meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, termasuk di perkotaan dan pedesaan. Permasalahan yang timbul adalah meskipun perjanjian pengikatan jual beli sering digunakan, namun belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga secara khusus bagaimana perjanjian pengikatan jual beli itu dapat berkekuatan hukum tetap terkadang masih dipertanyakan terhadap perjanjian pengikatan tersebut jual beli tanah. Ketiadaan norma ini tentunya menimbulkan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli. Dari keadaan tersebut maka dibuatlah akad jual beli karena akta tersebut sedang dalam proses pengurusan. Dimana kesepakatan awal para pihak yang dijanjikan dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di kemudian hari.

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian normatif. Berdasarkan analisa peneliti, dasar pertimbangan hakim dalam perkara nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby sebagai putusan **VERSTEK** adalah karena Pengadilan telah memanggil para terdakwa sesuai surat panggilan namun tidak hadir atau tidak hadir. tidak menyuruh kuasa hukumnya atau kuasanya untuk hadir di persidangan sehingga sesuai Pasal 125 ayat (1) HIR menjelaskan bahwa Majelis Hakim akan memberikan putusan verstek apabila terdakwa tidak hadir atau tidak juga mewakili kuasanya untuk hadir di hadapan dia meskipun dia telah dipanggil dengan sepatutnya. Pentingnya kekuatan dari PPJB pada prinsipnya tertuang dalam aturan hukum sebagaimana dalam Pasal 1338 KUH Perdata. PPJB ini sudah memiliki payung hukum yaitu melalui UU No. 1 Tahun 2011, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Peraturan PUPR No. 11/PRT/M/2019.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Sengketa Tanah.

ABSTRACT

Population growth is getting higher every year resulting in the need for houses as a place to live is increasing along with the increase in population, including in urban and rural areas. The problem that arises is that even though binding sale and purchase agreements are often used, they have never been regulated in laws and regulations relating to land rights, so specifically how the binding sale and purchase agreement can be legally enforceable is still sometimes questioned regarding the binding sale and purchase agreement. land. The absence of this norm certainly creates legal certainty and also legal protection for the parties bound in the sale and purchase agreement. From this situation, a sale and purchase contract was made because the deed was in the process of being processed. Where the initial agreement of the parties promised with the binding sale and purchase agreement will be followed up by making a Sale and Purchase Deed at a later date.

The type of research used is normative research. Based on the researcher's analysis, the basis for the judge's consideration in case number 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby as the VERSTEK decision was because the Court had summoned the defendants according to the summons but were not present or absent. did not order his attorney or attorney to appear at the hearing so that in accordance with Article 125 paragraph (1) HIR explains that the Panel of Judges will issue a verstek decision if the defendant is not present or does not represent his attorney to appear before him even though he has been duly summoned. The importance of the strength of the PPJB is in principle contained in the rule of law as in Article 1338 of the Civil Code. This PPJB already has a legal umbrella, namely through Law no. 1 of 2011, SEMA No. 4 of 2016, and PUPR Regulation No. 11/PRT/M/2019.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Property Rights, Building Use Rights, Land Disputes.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penulisan	7
1. Tujuan Umum	8
2. Tujuan Khusus	8
D. Manfaat Penelitian	8
1. Manfaat Teoritis	8
2. Manfaat Praktis	8
E. Kajian Pustaka	9
F. Metode Penelitian	13
a. Jenis Penelitian	13
b. Tipe Penelitian	13
c. Pendekatan Masalah	13
1. Pendekatan Perundang-undangan	13
2. Pendekatan Kasus	14
d. Sumber Bahan Hukum	14
e. Prosedur Pengumpulan Bahan Baku	15
f. Pengolahan Dan Analisis Bahan Hukum	16

	G. Sistematika Penulisan	16
BAB II	PENGATURAN PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI TANAH	18
	A. Karakteristik Perjanjian.....	18
	B. Syarat Sah Perjanjian	20
	C. Perjanjian Jual Beli	25
	D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	28
	E. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah	31
BAB III	ANALISIS PUTUSAN NOMOR 115/PDT.G/2019/PN.SBY	38
	A. Kasus Posisi	38
	B. Pertimbangan Putusan Hakim	39
	C. Analisis Pertimbangan Putusan Hakim	49
BAB IV	PENUTUP.....	53
	A. Kesimpulan.....	53
	B. Saran	54
	DAFTAR PUSTAKA.....	56

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat absolute dan vital, artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah. Hal itu disebabkan karena Negara Indonesia adalah Negara Agraris sehingga keberadaan tanah menjadi suatu keharusan bagi kehidupan bangsa Indonesia. Sistem pertanahan Indonesia memiliki sumber hukum yang identik dikenaldengan status tanah dan riwayat tanah. Status tanah atau riwayat tanah merupakan kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah baik pada masa lampau, masa kini maupun masa yang akan datang.

Tanah bagi kehidupan manusia memiliki makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke tanah. Karena makna tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan haknya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.

Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi di setiap tahun mengakibatkan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal semakin meningkat bersamaan dengan peningkatan penduduk, termasuk di wilayah perkotaan maupun perdesaan. Kebutuhan

akan bangunan rumah memberikan kesempatan bagi badan usaha yang menjalankan kegiatan usaha dibidang penyelenggaraan perumahan untuk melakukan kegiatan bisnis dibidang properti (sering disebut pengembang atau developer). Banyaknya pengembang atau pihak swasta, sangatlah membantu dan mempermudah pemerintah dalam memenuhi kebutuhan dasar rakyatnya serta meningkatkan kegiatan investasi.

Ketentuan tentang perjanjian jual beli diatur dalam KUHPadata dimana pada pasal 1458 KUHPadata berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Pada umumnya sebagaimana dimaksud dalam KUHPadata. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak yang didasarkan pada lelang hanya dapat didaftarkan jika lelang tersebut dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat sebuah akta yang dipergunakan sebagai alat bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah

- a) Jual beli

- b) Tukar menukar
- c) Hibah
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e) Pembagian Harta bersama
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g) Pemberian Hak Tanggungan
- h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam hal perjanjian jual beli hak atas tanah, harus dilakukan dengan pembuatan akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT dikenal dengan nama Akta Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai AJB). Namun, dalam prakteknya kedua belah pihak yang ingin melakukan perjanjian jual beli seringkali menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai PPJB) terlebih dahulu yang dibuat dengan akta dibawah tangan. PPJB merupakan ikatan awal yang dibuat oleh penjual dan pembeli tanah dengan bentuk akta di bawah tangan (akta non autentik). Karena sifatnya non autentik, hal itu menyebabkan PPJB tersebut tidak mengikat tanah sebagai objek perjanjiannya tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu 2 orang lain atau lebih. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya.

sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUH Perdata.

Dalam perkembangan hukum perdata yang kita konstatir ialah terjadinya proses sosialsering. Maksudnya adalah terdapat proses ikut campur tangan dari pemerintah maupun masyarakat dalam hubungan keperdataan. Perkembangan lain yang kita lihat pada hukum perdata ialah dari yang konkrit kepada yang umum. Kemudian timbul hukum perjanjian atau kontrak. Ini mencakup berbagai jenis perjanjian yang sifatnya umum.¹

Dahulunya tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas di bidang pertanian saja dan kini tanah telah difungsikan menjadi kegiatan industri termasuk kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang kini kian menjamur.² Dan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan pengertian tanah ialah atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal – pasal ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum

Perjanjian pengikatan jual beli meskipun dibuat secara autentik, hakikinya “baru” sebatas pernyataan kehendak pihak yang satu untuk melepaskan haknya kepada pihak lain. Sementara itu, hukum tanah nasional berpandangan bahwa jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, riil dan terang. Pemindahan hak yang dikehendaki dalam hukum positif memuat syarat materiiil

¹ Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia*, genta publishing, Yogyakarta, 2019, hal. 10.

² Alfian Horukie, “Peranan Pemerintah Desa Memberi perlindungan Hak Milik atas Tanah Masyarakat di Desa Ponto Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara”, *Journal Acta Diurna*, Tahun 2015. Hal. 14.

dan syarat formil yang menentukan akan sahnya suatu jual beli. Syarat materiil antara lain :

- a) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Penjual merupakan pemegang yang sah dan sebagai pemilik
- b) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
- c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan
- d) Tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Jika salah satu dari syarat materiil ini tidak dipenuhi maka jual beli tanah tersebut tidak sah atau batal demi hukum. Sedangkan syarat formil tersebut sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemindehan hak tersebut secara yuridis baru lahir semenjak dibuatkannya buku tanah hak milik atas tanah. Namun, dengan dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli, peristiwa levering yang terpenuhi sebatas penyerahan nyata belum memenuhi penyerahan secara yuridis, yang artinya kepemilikan tanah belum beralih dan keberadaan perjanjian ini menyatakan bahwa objek hak milik atas tanah tidak dapat diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Walaupun sering digunakan, perjanjian pengikatan jual beli tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah, sehingga kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan dalam transaksi jual beli tanah.

Permasalahan yang muncul adalah walaupun sering dipakai perjanjian pengikatan jual beli tetapi tidak pernah diatur dalam Peraturan PerundangUndangan yang berkaitan

dengan hak atas tanah, sehingga secara khusus bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkadang masih dipertanyakan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah. Kekosongan norma ini tentunya berakibat pada kepastian hukum dan juga perlindungan hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli tersebut. Dari keadaan tersebut, perjanjian pengikatan jual beli dibuat karena sertifikat sedang dalam proses pengurusan. Dimana perjanjian awal para pihak berjanji dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di kemudian hari. Oleh karena itu, perlu dikaji secara mendalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai alat bukti terutama apabila timbul permasalahan di kemudian hari terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, yang tentunya memerlukan suatu pembuktian untuk dapat menyelesaikan permasalahan hukum yang ada.

Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby Adapun kasus ini terkait dengan terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Siswarjito yang meninggal dunia pada tanggal 6 Desember 2015 Alm. Siswarjito telah membeli dari Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat) berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal Type 36 / 60 Bahwa sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah / Tanah Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 seluruhnya telah disetujui dan ditutup dengan harga sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dengan membayar secara tunai kepada Para Tergugat dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran / (take Over) pada Turut Tergugat. Bahwa Para Penggugat kemudian berusaha mencari

dan menghubungi Para Tergugat untuk bersama-sama menghadap pada turut tergugat guna mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat seluas : 60 M2, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31-07-1995 Nomor : 2460 / 1995 terletak di Desa Mojosarirejo tetapi tergugat tidak ada respon dan tidak bisa di hubungi. Bahwa sampai dengan saat diajukannya gugatan *a quo*, Para Penggugat belum juga bisa mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat. Bahwa oleh karenanya adalah patut dan layak Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik serta berhak meminta dan mengambil pada Turut Tergugat berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat berdasarkan ketentuan pasal 1365 Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata – selanjutnya disebut “KUHPerdato”) mengatur bahwa tiap tindakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang salah tersebut mengganti kerugian.

Maka berdasarkan latar belakang di atas sangat menarik melakukan penelitian dengan judul:

”PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby)”

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka dapat dibuat perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah ?

2. Bagaimana analisa pertimbangan putusan pengadilan nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan diatas, tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Umum

Untuk mengetahui pengaturan hukum bagi para pihak dalam perjanjian mengenai pengikatan jual beli tanah. Dan menganalisis pertimbangan putusan pengadilan menurut putusan nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby

2. Tujuan Khusus

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana hukum di Universitas Bhayangkara Surabaya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat, baik yang bersifat teoritis maupun praktis:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat menambah pengetahuan tentang hukum perdata serta diharapkan bisa sebagai acuan bahan dalam pembelajaran khususnya hukum yang bertujuan untuk penembangan ilmu pengetahuan.

b. Manfaat praktis

Dengan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan memberikan informasi kepada semua pihak mengenai kekuatan hukum dan

memberikan pemahaman tentang bentuk tanggungjawab perdata atas perjanjianpengikatan jual beli sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah.

E. Kajian Pustaka

Dalam sebuah penelitian diperlukan suatukajian yang akan dipakai landasan untuk membahas permasalahan penelitian. Kajian pustaka tersebut meliputi teori hukum, asas-asas hukum, norma, konsep-konsep hukum dan doktrin yang dipakai landasan untuk membahas permasalahan penelitian. Dalam penelitian diperlukan teori yang berupa asumsi, konsep, definisi, dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.

Kekuatan hukum adalah daya mengikatnya suatu aturan hukum dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang ada. Oleh karena itu, kekuatan hukum ini memberikan jaminan kepada para pihak atas perjanjian yang telah disepakati apabila timbul suatu permasalahan atau sengketa yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Perjanjian dalam KUH Perdata di atur dalam buku III (Ketiga) tentang Perikatan, yaitu Pasal 1313 yang menentukan bahwa:

“perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Apabila antara dua orang atau lebih tercapai suatu persesuaian kehendak untuk mengadakan suatu ikatan, maka terjadilah antara mereka suatu persetujuan. Pada umumnya suatu perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara terlulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila

terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam hukum perjanjian, terdapat tiga teori yang dapat digunakan untuk menentukan terjadinya kesepakatan. Kesepakatan merupakan langkah awal dari pihak yang membuat satu perjanjian, demikian pula halnya dalam terjadinya suatu perjanjian pengikatan jual beli. Terdapat beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya itu, antara lain teori kehendak (*wilstheorie*), teori pernyataan (*verklaringsstheorie*), teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*). Berdasarkan teori kehendak, faktor yang menentukan adanya perjanjian adalah kehendak para pihak namun tidak terlepas dari adanya suatu pernyataan. Apabila suatu kehendak dan pernyataan tidak terjadi kesesuaian maka tidak terbentuk perjanjian.

Teori pernyataan berkaitan dengan kejiwaan seseorang. Dengan demikian, suatu kehendak yang tidak dapat dikenali oleh pihak lain tidak dapat menjadi dasar suatu perjanjian. Agar kehendak dapat menjadi suatu perjanjian, maka kehendak tersebut harus dinyatakan sehingga menjadi dasar dari terikatnya seseorang terhadap suatu perjanjian yang dinyatakan oleh orang tersebut. Berdasarkan teori kepercayaan, tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian. Suatu pernyataan hanya akan melahirkan perjanjian

apabila pernyataan tersebut menurut kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat menimbulkan kepercayaan, bahwa hal yang dinyatakan memang benar dikehendaki. Jadi, menurut teori initerbentuknya suatu perjanjian bergantung pada kepercayaan atau pengharapan yang muncul dari pihak lawan sebagai akibat dari pernyataan yang diungkapkan. Berbicara mengenai perjanjian pengikatan jual beli, pada prakteknya pemakaian perjanjian ini adalah sebagai perjanjian pendahuluan yang sering digunakan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah.

Berbicara tentang kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli khususnya dalam transaksi jual beli tanah, ini berkaitan dengan peristiwa hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan kesepakatan. Timbul, berubahnya, hapusnya atau beralihnya suatu hak subjektif adalah suatu peristiwa hukum. Salah satu peristiwa hukum adalah perbuatan hukum yaitu perbuatan yang diberi akibat hukum yang dikehendaki subjek tersebut. Perbuatan hukum dapat dibagi di dalam klasifikasi sebagai berikut :

- a) Perbuatan hukum sepihak Perbuatan ini adalah perbuatan hukum yang timbul dengan adanya pernyataan kehendak dari seseorang.
- b) Perbuatan hukum dua pihak atau lebih Perbuatan ini membutuhkan kesesuaian pernyataan kehendak dari dua orang atau lebih.

Alat bukti adalah suatu hal berupa bentuk dan jenis yang dapat membantu dalam hal memberi keterangan dan penjelasan tentang sebuah perkara untuk membantu penilaian hakim di dalam pengadilan.³ Dasar hukum yang melandasi masalah pembuktian dalam system hukum perdata diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 1866

³ Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 20.

KUHPerdata. Alat bukti dalam acara perdata diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata yaitu tulisan/surat, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Membuktikan dalam arti yuridis yaitu memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna member kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan. Berkaitan dengan ini, pembuktian merupakan proses untuk membuktikan suatu kasus yang disertai dengan fakta-fakta yang dapat dianalisis dari segi hukum untuk memberikan keyakinan hakim dalam mengambil keputusan.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴

Menurut teori perlindungan menyebutkan bahwa perlindungan hukum terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif.⁵ Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan sebenarnya, perlindungan ini biasanya dilakukan di Pengadilan. Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa, perlindungan hukum jenis ini misalnya sebelum pemerintah menetapkan suatu aturan/keputusan, rakyat dapat mengajukan keberatan, atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 40.

⁵ Hadjon, Philipus M. *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal 35.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian pada hakekatnya merupakan operasionalisasi dari metode keilmuan, dan dengan demikian maka penguasaan metode ilmiah merupakan persyaratan untuk dapat memahami jalan pikiran yang terdapat dalam langkah-langkah penelitian.

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah suatu jenis penelitian normatif. Penelitian menggunakan penelitian hukum normatif yang mengacu pada penelitian hukum kepustakaan terhadap ilmu hukum, dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah metode menggunakan penelitian normatif, yaitu dikaitkan dengan berbagai sumber literatur yang berkaitan dengan masalah yang diangkat oleh Penulis dalam karya ilmiah ini, sehingga literatur tersebut dapat dijadikan penunjang dalam penulisan karya ilmiah.

c. Pendekatan Masalah

Untuk diketahui bahwa dalam kepustakaan ilmu hukum pendekatan masalah ditentukan dan dibatasi oleh tradisi keilmuan yang dikembangkan. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti berbagai bahan pustaka hukum (lazim disebut data sekunder)

1. Pendekatan Perundang-undangan (*The Statute Approach*)

Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-

undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.

2. Pendekatan Kasus (*The Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian hukum bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.

d. Sumber Bahan Hukum

Pada penulisan dan penelitian ini, adapun data yang digunakan adalah

1. Data Sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan

cara studi dokumen terhadap bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

- a) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya memiliki otoritas.⁶

Bahan hukum ini mengikat dan sebagai landasan hukum dalam menganalisis permasalahan tersebut. Bahan hukum primer yang digunakan berupa norma / peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan yakni Kitab UndangUndang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), UndangUndang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria (UUPA), Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN Perubahan), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal 57.

terhadap bahan hukum primer, *Legal materials* (bahan hukum primer) dalam penelitian hukum normatif meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Yaitu pendapat sarjana yang terkemuka. Artinya bahan sekunder ini adalah yang sudah tertulis oleh suatu lembaga seperti buku, karya tulis, literatur-literatur ataupun jurnal serta data penunjang seperti wawancara. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah berbagai karya ilmiah para ilmuwan, laporan penelitian, kamus, ensiklopedia, jurnal-jurnal penelitian hukum dan non hukum, majalah, dan lain sebagainya.⁷

Menurut **R.G. Logan**, dalam tulisannya *Legal Literature and Law Libraries*: Termasuk bahan hukum primer (*primary materials*) adalah: *Acts of parliament, subornate legislation, and reported decision of the courts and tribunals*; sedangkan bahan hukum sekunder (*secondary materials*) meliputi: *All types of legal literature which are not formal records of law, such as encyclopedies, digest of cases, textbooks, journals, dictionaries, indexes and bibliographies*.⁸

e. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dilakukan melalui prosedur inventarisasi, identifikasi dengan mempergunakan sistem kartu yang terbagi dalam: kartu ikhtisar, kartu kutipan, dan kartu analisis.

⁷ Jay A. Sigler and Benyamin R. Beede, *The Legal Source of Public Policy*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, hal. 43.

⁸ R.G. Logan, *Legal Literature and Law Libraries*, dalam R.G. Logan, *Information Source in Law, Butterworth Guide to International Source*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, hal. 43.

Bahan hukum yang digunakan sebagaimana tertuang dalam pemikiran yang mewakili pendapat penulis (pengarang) akan dirujuk secara autentik. Kartu ikhtisar memuat nama pengarang, judul buku, nama penerbit, tahun penerbitan dan halaman karangan yang dikutip. Kartu kutipan berisikan catatan isi dan bentuk asli karangan yang dikutip. Kartu analisis berisi tanggapan penelitian terhadap bahan hukum yang dipakai dalam penelitian. Tanggapan dapat berupa penambahan atau penjelasan dengan cara mengkritik ataupun menginterpretasikan pandangan, menarik kesimpulan, saran dan komentar.⁹

f. Pengolahan dan Analisa Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum (*legal materials*) yang diperoleh diolah dengan melakukan kategorisasi langkah awal pengklasifikasian bahan hukum secara selektif. Keseluruhan bahan hukum dikelompokkan berdasarkan kriteria kesesuaian dengan perumusan masalah dan tema penelitian yang selanjutnya dianalisis.¹⁰

Menurut **D.H.M. Meuwissen** sebagai pengkajian deskriptif-analitik yang dilakukan dengan memaparkan, menelaah, mensistematisasi, menginterpretasi dan mengevaluasi hukum positif.¹¹

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini disusun dalam suatu sistematika yang terdiri dari empat bab yang merupakan suatu rangkaian yang saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan yang

⁹ Winarno Surakhmad, *Pengantar Ilmiah: Dasar, Metode, Teknik*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, hal. 44.

¹⁰ Morris I Cohen, *Sinopsis Penelitian Ilmu Hukum (Legal Research in a Nutshell)*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, hal. 45.

¹¹ D.H.M. Meuwissen, *Ilmu Hukum*, Dalam Prasetijo Rijadi, hal. 53 .

tidak bisa terpisahkan, yang antara lain memuat hal-hal sebagai berikut sebagai berikut:

Bab I Merupakan Bab yang berisikan Bab Pendahuluan, dimana dalam bab ini berisikan tentang uraian tentang hal-hal yang mendasar dari penulisan skripsi ini, yakni Latar Belakang Permasalahan dan perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka yang memberikan kejelasan tentang kerangka konseptual dan kerangka teoritis. Kemudian metode penelitian yang menjelaskan tentang cara penulis dalam menyusun penelitian ini berdasarkan jenis penelitian, tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, pengolahan dan analisa bahan hukum, serta sistematika penulisan.

Bab II Berisi tentang pengaturan perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam PPJB atas kepemilikan tanah serta mengetahui bagaimanakekuatan hukum dari PPJB yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT.

Bab III Berisi tentang analisis gugatan yang di layangkan oleh pengugat yaitu sebagai ahli waris kepada Tergugat-I dan Tergugat-II (Para Tergugat). dalam bab ini akan di bahas tentang pengaturan perjanjian pengikat jual beli tanah dan analisis pertimbangan putusan pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby).

Bab IV Merupakan penutup, yang berisi tentang kesimpulan dari jawaban dua permasalahan yang telah diuraikan atau dipaparkan dalam skripsi ini dan selanjutnya akan diberi saran yang berhubungan dengan kesimpulan yang diambil.

BAB II

PENGATURAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

A. Karakteristik Perjanjian

KUHPerdata Indonesia menyebutkan bahwa sebuah perjanjian sama dengan kontrak, dan secara jelas disebutkan dalam judul Bab II Buku III KUHPerdata, yakni “*van verbintenissen die uit contract of overeenkomst*” (Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian). Kontrak merupakan suatu kesepakatan yang dapat dilaksanakan atau dipertahankan keabsahan ataupun isinya dihadapan pengadilan. Sedangkan Pasal 1313 KUH Perdata menentukan (*eene overeenkomst is eene handeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden*)¹² yakni :

“*suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu dengan yang lain atau lebih lainnya*”

Definisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas, karena definisi tersebut hanya mengacu kepada perjanjian sepihak saja. Hal itu dapat terlihat dari rumusan kalimat “yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih”. Selain itu, pengertian tersebut dikatakan terlalu luas, karena rumusan “suatu perbuatan” dapat mencakup perbuatan hukum (seperti *zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).¹³

¹² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2014, hal.58.

¹³ *Ibid*, hal.59

Kontrak termasuk sebagai perbuatan hukum, mengapa demikian karena suatu perbuatan yang menghasilkan akibat hukum. Dikarenakan adanya niat dari perbuatan satu orang ataupun lebih. Sehingga kontrak dapat dikatakan sebagai perbuatan hukum yang bersifat multilateral.

J.Satrio membedakan pengertian perjanjian dalam arti sempit dan juga luas. Dalam arti sempit, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁴ Namun perjanjian dalam arti luas merupakan suatu perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit “perjanjian” disini hanya ditunjukkan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUH Perdata.¹⁵

Terdapat satu ciri khas penting dari suatu kontrak yaitu adanya kesepakatan bersama (*mutual consent*) para pihak itu sendiri. Namun Kesepakatan bersama ini bukan hanya merupakan karakteristik dalam pembuatan kontrak, tetapi hal itu penting sebagai suatu niat yang diungkapkan oleh satu pihak kepada pihak lain. Di samping itu, sangat mungkin suatu kontrak yang sah dibuat tanpa adanya kesepakatan Bersama.¹⁶

Perjanjian atau (*Verbinten*) memiliki pengertian suatu hubungan hukum harta kekayaan / harta benda antara dua orang atau lebih, yang member kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan kepada

¹⁴ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung,1992,hal.20.

¹⁵ *Ibid*, hal.23.

¹⁶ Ridwan, *PerjanjianJual Beli*, FH UII Press, yogyakarta,2016, hal.60.

pihak lain untuk menunaikan prestasi. Maka dari itu sebabnya hubungan antara hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya namun seperti yang kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris.¹⁷

Berbeda halnya dalam perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan tersebut tercipta oleh karena adanya tindakan hukum (*rechthandeling*). Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh berbagai pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.¹⁸

B. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat, yakni¹⁹

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kontrak atau perjanjian menjadi sah apabila para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat didalam perjanjian. Kesepakatan sendiri memiliki pengertian persesuaian pernyataan kehendak antara pihak yang satu dengan pihak lainnya. Ada

¹⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, 2008, hal.6.

¹⁸ *Ibid*, hal. 7.

¹⁹ *Ibid*, hal.15.

lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu:²⁰

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis
 - b) Bahasa yang sempurna melalui lisan
 - c) Bahasa yang tidak sempurna namun dapat diterima atau di mengerti oleh pihak lawan
 - d) Bahasa isyarat namun dapat diterima oleh pihak lawannya
 - e) Diam atau membisu, tetapi pihak lawan dapat memahaminya.
- b. Kecapakan Untuk melakukan perbuatan Hukum**

Kecapakan yang dimaksud dalam hal ini adalah mampu melakukan perbuatan hukum, atau para pihak yang telah dinyatakan dewasa menurut hukum. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Pengaturan mengenai batas kedewasaan ditemukan dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut sebagai UU Perkawinan). Sekalipun undang-undang tersebut diberi judul Undang-Undang tentang Perkawinan, tetapi didalamnya sebenarnya mengatur hukum keluarga. Pasal 47 jo. Pasal 50 UU Perkawinan menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada dibawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun. Undang Undang tersebut mengalami sedikit perubahan yang tertuang dalam Undang Undang

²⁰ *Ibid*, hal.132.

Nomor16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Pasal 50 UU Perkawinan menentukan bahwa “*Anak yang mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua berada dibawah kekuasaan wali*”.

Kemudian dalam ayat (2) Pasal 50 tersebut ditentukan bahwa perwalian itu mengenai pribadi anak maupun bendanya. Ketentuan tersebut secara tidak langsung menetapkan batas umur kedewasaan ketika menetapkan anak yang belum mencapai delapan belas tahun masih berada dibawah pengawasan orang tua mereka dewasa.²¹

2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan (*Curatele*)

Pasal 433 KUH Perdata menyebutkan bahwa orang yang ditaruh dibawah pengampuan adalah orang yang Gila (*sakit otak*), dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), Lemah akal dan Orang yang Boros.²²

3. Pada umumnya semua orang yang menurut Undang-Undang dilarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Apabila orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang berada dibawah pengampuan melakukan perbuatan hukum (termasuk membuat perjanjian), menurut hukum haruslah diwakili oleh orang tua atau walinya. Untuk mereka yang disebut dalam Pasal 433 KUH Perdata maka yang mewakili adalah pengampunya

²¹ Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2014, hal. 178.

²²*Loc. Cit.*

atau kuratornya.²³

c. Adanya objek atau suatu hal tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu”, maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau di hitung”. Dalam suatu perjanjian, objeknya harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun bisa juga berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan atau berbuat sesuatu. Pasal 1332 dan 1334 KUH Perdata mengatur bahwa yang dapat menjadi objek perjanjian yaitu dapat diperdagangkan, objeknya jelas (ditentukan jenisnya), jumlah dapat ditentukan/dihitung, dapat berupa barang yang akan ada di kemudian hari, dan bukan warisan yang belum terbuka.²⁴

d. Adanya kausa yang halal

Kausa dari suatu perjanjian dapat ditentukan sah atau tidaknya saat perjanjian itu dibuat. Suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang. Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah

²³I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 64.

²⁴Pasal 1332 dan 1334 KUH Perdata.

dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”²⁵

Dalam Pasal tersebut diatur mengenai perjanjian tanpa kausa. Selain isi perjanjian itu harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi dari perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Suatu sebab dikatakan halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yakni perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.²⁶ Apabila suatu perjanjian diamati dan diuraikan unsur-unsur yang terdapat didalamnya, maka unsur-unsur yang ada disana dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut :²⁷

1. *Essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada didalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tidak mungkin ada.²⁸
2. *Naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Unsur tersebut oleh undangundang diatur dengan hukum yang mengatur / menambah (*regelend/aanvullend recht*). Contohnya ialah kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan dan untuk menjamin/vrijwaren dapat disimpangi.²⁹
3. *Accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-

²⁵ RatnaArtha Windasari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014,hal. 18.

²⁶ Pasal 1337 KUH Perdata.

²⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 57.

²⁸ Ibid.

²⁹J. Satrio, *Loc. cit.*

undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.³⁰Unsur ini sifatnya penambahan dari para pihak. Unsur ini merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan- ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan yang mereka kehendaki yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihaknya.³¹

C. Perjanjian Jual Beli

Jual Beli termasuk ke dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama sendiri dan pengaturan khusus tertiadap perjanjian ini. Perjanjian bernama telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

"Menurut Pasal 1457 KUPerdata, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama. Hal tersebut tercantum dalam pasal 1457 KUH Perdata. Perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar-menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar-menukar pada mana salah satu prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Dalam KUHPerdata istilah harga tidak mungkin berarti lain

³⁰ *ibid.*

³¹ *Op. cit.*, hal. 64.

daripada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian tukar-menukar, uang berhadapan dengan uang dan barang berhadapan dengan uang. Barang dalam hal ini harus diartikan luas baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.³²

Perjanjian jual beli berdasar KUHPerduta juga bersifat konsensual. Asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta menyebutkan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara keduabelah pihak sejak para pihak mencapai kata sepakat, walaupun barangnya belum diserahkan dan belum dibayar. Terjadinya kata sepakat diantara para pihak, maka perjanjian jual beli telah tercapai namun belum beralih hak milik atas barang yang dijual kepada pembeli. Hak milik atas barang yang dijual tersebut baru beralih kepada pembeli setelah adanya penyerahan (*levering, transfer of title, transfer of ownership*). Sebelum ada penyerahan hak milik atas barang yang dijual tersebut secara hukum belum beralih kepada pihak pembeli.³³

Saat terjadinya perjanjian jual-beli, risiko ditanggung oleh pembeli. Artinya pembeli dalam hal barang yang telah dijual itu hancur karena suatu kejadian yang tidak dapat diduga, harus tetap membayar harga pembeliannya. Demikianlah yang ditentukan dalam Pasal 1460 KUH Perdata.³⁴ Ketentuan pasal 1460 KUH Perdata ini kontradiksi dengan karakter jual beli yang dianut KUH Perdata. Berdasar karakter jual beli berdasar KUH Perdata, dengan adanya perjanjian jual beli yang berkarakter konsensual obligatoir, jual beli baru melahirkan kewajiban dan hak bagi penjual dan pembeli. Hak

³² Hartono Soerjopratinjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, hal. 1.

³³ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hal. 29

³⁴ *Ibid*, hal. 13.

milik belum beralih sebelum adanya penyerahan. Namun, berdasar ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata, dengan adanya jual beli risiko terhadap barang belum diserahkan dan pembeli belum menjadi pemilik barang yang bersangkutan.³⁵

Perjanjian jual beli dengan percobaan (*koop en verkoop op de proef aangegaan*) oleh pasal 1463 KUHPperdata, dikonstruksikan sebagai perjanjian dengan syarat penundaan “jual beli yang diadakan atas dasar percobaan atau dari barang yang menurut kebiasaan dicoba/dicipi lebih dahulu selalu dianggap diadakan dengan syarat penundaan”. Walaupun ini menimbulkan sedikit kesulitan berhubung dengan adanya pasal 1256 KUHPperdata, yang melarang syarat potestatif, konstruksi ini kiranya masih lebih baik daripada menganggapnya sebagai suatu janji sepihak untuk menjual (*eenzijdige verkoopbelofte*). Biasanya perjanjian jual beli dengan percobaan ini, dibicarakan orang bersama-sama dengan perjanjian jual-beli dengan contoh (*koop en verkoop op monster*), tetapi sebenarnya yang demikian itu kurang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmu hukum. Keanehan dari perjanjian jual beli dengan percobaan (*koop en verkoop op monster*) terletak pada cara terjadinya persesuaian kehendak dari perjanjian jual beli dengan contoh (*koop en verkoop op monster*) terletak pada cara menentukan barangnya.³⁶

Walaupun perjanjian jual beli mengikat para pihak seteah tercapainya kesepakatan, namun tidak berarti bahwa hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut akan beralih pula bersamaan dengan tercapainya kesepakatan karena untuk beralihnya hak milik atas barang yang diperjual belikan dibutuhkan penyerahan.

³⁵ Op.cit., hal. 122.

³⁶ Ibid. hal. 14.

Perjanjian jual beli dapat terjadi dengan diawali sebuah penawaran (*aanbood, offer, ijab*). Penawaran tersebut dapat berasal dari penjual maupun pembeli. Misalnya melakukan penawaran suatu barang tertentu dengan harga tertentu. Penawaran tersebut dapat dilakukan dengan eksplisit maupun implisit, baik itu tertulis maupun lisan. Apabila penawaran yang disampaikan penjual diterima maka terjadi kata sepakat. Namun, apabila penawaran yang diajukan penjual tersebut tidak langsung diterima maka akan dilakukan negosiasi atau tawar-menawar agar dapat menemukan kesepakatan.³⁷

Apabila kata sepakat telah terjadi, perjanjian jual beli sudah mengikat kedua belah pihak. Pada saat itu juga perjanjian jual beli melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Penjual wajib dan terikat untuk menyerahkan barang dimaksud dalam perjanjian sedangkan pembeli wajib dan terikat untuk melakukan pembayaran atas harga barang yang diperjanjikan. Walaupun sudah terjadi perjanjian jual beli harus diikuti dengan proses penyerahan (*levering*).³⁸

D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah merupakan perjanjian yang muncul, tumbuh dan berkembang di dan dalam masyarakat, agar dapat mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah. Dalam praktek kenotariatan, PPJB dibuat agar para pihak yang telah sepakat saling mengikatkan diri atas harga dan objek jual beli bidang tanah tertentu. Terdapat beberapa

³⁷ Op.cit., hal. 31.

³⁸ Ibid, hal. 32.

hal yang menyebabkan PPJB harus dibuat yaitu :

1. Pembayaran harga sebagai konsekuensi jual beli belum dibayarkan secara penuh
2. surat-surat atau dokumen tanah yang masih belum lengkap
3. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru
4. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak
5. Pajak yang belum dilunasi, dan
6. Penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada Kantor Pertanahan, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut, dan pembeli bersedia untuk melakukan jual beli dengan kondisi seperti itu
7. Sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli masih menjadi jaminan hutang yang dimiliki oleh penjual sehingga belum dimungkinkan untuk dilakukan jual beli antara para pihak.³⁹

Di dalam prakteknya terdapat 2 (dua) tahapan yang dilalui oleh para pihak , yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris dan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT. Tahapan pertama adalah tahap dengan akta PPJB yang memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli agar dapat melakukan jual beli tanah pada tahapan kedua. Salah satu alasan dibuat akta PPJB karena persyaratan mengenai peralihan hak atas tanah belum lengkap atau belum terpenuhi, maka perjanjian yang dilakukan para pihak dilakukan dihadapan Notaris. Sedangkan tahap kedua, para pihak akan membuat akta jual beli dihadapan

³⁹ Op.Cit, hal. 81.

PPAT sebagai kelanjutan dari PPJB.

Hubungan antara calon penjual dengan calon pembeli menimbulkan hubungan hukum, hubungan hukum tersebut mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan dan perjanjian diantara mereka. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris yang tertera dalam Pasal 15 ayat (1) UndangUndang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁴⁰

Perjanjian Pengikatan Jual Beli bertujuan untuk memberikan penegasan kembali perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan. Pada haikatnya tanpa ada kata pengikatan, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan, yakni perjanjian terlebih dahulu atas perbuatan hukum selanjutnya yang disepakati.⁴¹

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya menyatukan

⁴⁰ Alfiansyah, et.al, *Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That Made by Notary*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, 2015, hal. 8.

⁴¹ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4, 2017, hal. 624.

kehendak keduanya untuk melakukan perbuatan hukum pertama yaitu perjanjian jual beli. Selain itu juga dapat berupa janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).⁴²

PPJB merupakan bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis* karena dalam ketentuan tersebut memuat mengenai PPJB yang digunakan oleh developer dan pembeli. Selain itu, jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*lex generalis*) maka PPJB dapat dikategorikan memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan dan bersumber dari perjanjian. Meskipun PPJB tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi PPJB tersebut sah sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :⁴³

1. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian
2. Tidak dilarang oleh Undang-Undang
3. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku
4. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

E. Kekuatan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

- a) Kekuatan hukum PPJB yang dibuat di oleh para pihak

⁴² Ibid, hal. 633.

⁴³ Ibid.

Kedua belah pihak bisa membuat PPJB tanpa harus membuat akta, PPJB ini tetap mengikat semua pihak. Hal ini bisa terjadi kalau PPJB dibuat dengan memenuhi persyaratan sah perjanjian sesuai perundangan. Syarat sah tersebut telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Dalam Praktik PPJB ini seringkali digunakan oleh para pengembang (developer) yang bisa berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli.

Oleh karena itu, harus diperhatikan dalam PPJB ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB. Dengan telah ditandatanganinya PPJB oleh semua pihak di hadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) perspektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum oleh.⁴⁴

Akta PPJB adalah jenis "*partij akte*", akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus di cantumkan pada akta PPJB, sebab akan muncul ketidakpastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajibannya.

⁴⁴ I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, I Made Dedy Priyanto, Kadek Sarna , *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL – BELI APARTEMEN MELALUI PEMESANAN* Ketut Ayu Lestari, I Nyoman Darmadha 1-13 2018-05-21

Suatu akta akan menjadi masalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalanannya suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta jual beli tersebut, yaitu harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak dan dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah jual beli tanah dihadapan PPAT belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Maka dari itu terdapat perlindungan hukum bagi para pihak untuk melindungi kepentingannya dan memberikan suatu kepastian hukum dalam akta PPJB.

b) Kekuatan hukum PPJB yang dibuat di hadapan Notaris

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:⁴⁵

1. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas

⁴⁵ Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*”, dalam Jurnal Kertha Semaya Vol. 8 No. 1 2019, hal. 17.

2. Berkas administrasi yang berupa surat / dokumen objek belum dapat dilengkapi
3. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli
4. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) notaris berwenang membuat akta autentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta autentik. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta.⁴⁶

PPJB yang biasanya dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.

Sedangkan pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknyabebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian

⁴⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2005, hal. 45.

pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama / pokok.⁴⁷

dalam pasal 1870 KUH Perdata menyatakan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta autentik memberikan antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Kalau membaca pembahasan tersebut, maka calon pembeli memang sebaiknya membuat PPJB di hadapan PPAT.

Pengaturan PPJB dalam KUHPerdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Adapun perjanjian atau persetujuan itu merupakan suatu perbuatan yang saling mengikat diri, baik terhadap 1 (satu) orang saja, atau lebih. Selain itu, perjanjian juga dapat diartikan bahwa merupakan peristiwa yang saling mengikat antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan

⁴⁷ Ibid.

sesuatu hal yang diperjanjikan. Jenis dari suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian:

- a. Timbal balik
- b. Cuma-cuma dan Atas beban
- c. Khusus dan umum
- d. Kebendaan dan obligatoir
- e. Konsensual dan riil dan
- f. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditanda tangannya AJB di hadapan PPAT. Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik

dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

BAB III

ANALISIS PUTUSAN NOMOR 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby

A. Kasus Posisi Perkara Gugatan Tergugat Terhadap Para Pengugat

Perkara bermula dari I NYOMAN UDANIAWAN tergugat 1 dan NI KETUT SRISUARNI tergugat 2 melakukan (*Take Over*) berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan type 36/60 dan tanah pekarangan dimana sertifikat induk Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 60 M² atas nama tergugat yang terletak di desa mojosarirejo, kec. Driyorejo, kab. Gresik. Tanah dan bangunan yang akan dijual/dialihkan tersebut di tawarkan kepada alm. Siswarjito yang notabennya para tergugat mendapatkan tanah dan bangunan itu dari membeli dengan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) di bank BTN dengan nomor : 43975.K.1774.R;

Setelah di buatnya PPJB tersebut pada tanggal 14 agustus 2008 seluruhnya telah di setujui dan ditutup dengan harga sebesar Rp. 15.000.000 dan membayar secara tunai kepada tergugat dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran (*Take Over*) hingga lunas. Namun pada tanggal 6 desember 2015 bapak siswarjito meninggal dunia dan belum sempat mengambil sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 2 / Desa Mojorejo, atas nama tergugat seluas 60 M² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 13-07-1995 nomor 2460 / 1995, dikenal kompleks perumahan / kavling I R-40 .

Para penggugat yaitu ahli waris alm. Siswarjito berusaha untuk mencari dan menghubungi para tergugat untuk bersama-sama menghadap untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut dan membawa akta perjanjian pengikat jual beli

rumah / tanah nomor 27 tanggal 14 agustus 2008 dan akta kuasa mengambil sertifikat yang dibuat di hadapan notaris Thomas Agus Trisnardjo, S.H, dikarenakan angsuran yang di bayarkan selama ini ke bank BTN sudah lunas.

Oleh karena pengugat belum juga bisa mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan dan tergugat juga tak kunjung di temui dan datang, turut tergugat memberikan petunjuk untuk mengajukan gugatan pada pengadilan negeri sebagai dasar pengambilan sertifikat mengingat kuasa mengambil sertifikat sudah tidak berlaku dikarenakan bapak siswarjito telah meninggal dunia.

B. Pertimbangan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya

Majelis hakim pengadilan negeri Surabaya dalam putusannya nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby mengabulkan gugatan para pengugat seluruhnya :

1. Menyatakan para pegugat sebagai ahli waris alm. Siswarjito yang meninggal dunia pada tanggal 6 Desember 2015 sebagaimana kutipan akta kematian nomor : 3578-KM-14122015-0170 tertanggal 15 Desember 2015 oleh dinas kependudukan catatan sipil kota Surabaya.
2. Menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah / Tanah Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 dan Akta Kuasa Mengambil Sertifikat Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Thomas AgusTrisnardjo, S.H, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat
4. Menyatakan Para Tergugat yang tidak bisa diajak untuk mengambil Sertifikat *A quo* pada Turut Tergugat karena tidak lagi diketahui keberadaannya dan

sangat merugikan para penggugat yang sudah melakukan pembayaran angsuran sampai lunas akan tetapi tidak bisa mengambil dan menguasai Sertifikat *a quo* dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum

5. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik serta berhak meminta dan mengambil pada Turut Tergugat berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat seluas : 60 M2, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31-07-1995 Nomor : 2460 / 1995 terletak di Desa Mojosarirejo, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik – Jawa Timur setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat seluas : 60 M2, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31-07-1995 Nomor : 2460 / 1995 terletak di Desa Mojosarirejo, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik – Jawa Timur setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40 kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun
7. Menyatakan putusan perkara putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorbad*) walau tergugat *verzet*, banding atau kasasi.
8. Menghukum kepada para tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini atau, apabila majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Sesuai dengan putusan hakim diatas maka di uraikan sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan alasan-alasan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai ketidakhadiran Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam perkara ini
2. Menimbang, bahwa berdasarkan relaas-relaas panggilan, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah namun tidak hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk hadir di persidangan maka sesuai dengan pasal 125 (1) HIR yang berbunyi : "Jika Tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tak hadir (*verstek*), kecuali kalau nyata kepada Pengadilan Negeri bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan"
3. Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memeriksa perkara gugatan Penggugat tersebut tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat
4. Menimbang, bahwa gugatan para penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat karena para tergugat tidak bisa diajak untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan(HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo seluas : 60 m² pada turut tergugat dan saat ini para tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya

padahal para penggugat telah membayar lunas angsuran pembelian tanah kepada para tergugat

5. Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Thomas Agus trisnardjo, SH dan saksi Hartadi
6. Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :
 - a. Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan selaku ahli waris dari Alm. Siswarjito yang meninggal dunia pada tanggal 6 Desember 2015 sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor : 3578-KM-14122015-0170 tertanggal 15 Desember 2015 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya ; Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Kutipan Akta Nikah No. 758/08/XI/1993 tertanggal 4 November 1993 menerangkan bahwa pada tanggal 03 November 1993 Siswarjito telah menikah dengan seorang perempuan bernama Juminem (*in casu* Penggugat I)
 - b. Menimbang, bahwa di dalam perkawinan Siswarjito dengan Juminem (Penggugat I) tersebut telah dikaruniai 2 (dua) orang anak, masing-masing bernama : Rykho Satrio Utomo, laki-laki, lahir di Surabaya, tanggal 19 September 1994 (*in casu* Penggugat II) (*vide* bukti P-4) dan

Rychardo Krisna Dwi Kharisma, laki-laki, lahir di Surabaya, tanggal 15 Juni 1998 (in casu Penggugat III) (vide bukti P-5)

- c. Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-7 berupa Kutipan Akta Kematian Nomor : 3578-KM-14122015-0170 tertanggal 15 Desember 2015 menerangkan bahwa suami Penggugat I yang bernama Siswarjito telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 06 Desember 2015
- d. Menimbang, bahwa semasa hidupnya, Alm. Siswarjito pada tanggal 11 Agustus 2008 telah membeli sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal Type 36 / 60 berikut bangunan turutannya lengkap dengan hak pemakai aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (Persero) dan saluran airbersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dan berikut pula tanah pekarangan dimana bangunan tersebut seperti ternyata dalam sebagian sertifikat induk Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 Desa Mojosarirejo, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik – Jawa Timur seluas : 60 m² setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40 dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah / Tanah Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 (vide bukti P-1) dan Akta Kuasa Mengambil Sertifikat Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Thomas AgusTrisnardjo, S.H (vide bukti P-2)

- e. Menimbang, bahwa tanah dan bangunan *a quo* yang dijual / dialihkan kepada Alm. Siswarjito diperoleh para tergugat dari membeli dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari turut tergugat berdasarkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor : 43975.K.1774.R
- f. Menimbang, bahwa sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah / Tanah Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 seluruhnya telah disetujui dan ditutup dengan harga sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dengan membayar secara tunai kepada para tergugat dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran / (*take over*) pada Turut Tergugat dan pada saat ini telah lunas / berakhir
- g. Menimbang, bahwa setelah Alm Siswarjito semasa hidupnya belum sempat mengambil Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 atas nama Tergugat seluas : 60 m² yang terletak di Desa Mojosarirejo, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik – JawaTimur setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40 pada turut tergugat untuk dibalik nama ; Menimbang, bahwa para penggugat kemudian berusaha mencari dan menghubungi para tergugat untuk bersama-sama menghadap pada turut tergugat guna mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat seluas : 60 M², sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31-07-1995 Nomor : 2460 / 1995 terletak di DesaMojosarirejo, Kec. Driyorejo,

Kab. Gresik – Jawa Timur setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40, yang telah terbayar lunas oleh Para Penggugat, akan tetapi para tergugat sudah tidak lagi diketahui keberadaannya

- h. Menimbang, bahwa selanjutnya para penggugat menghubungi turut tergugat dengan membawa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah / Tanah Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 dan Akta Kuasa Mengambil Sertifikat Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Thomas Agus Trisnardjo, S.H, namun petunjuk dari turut tergugat dikarenakan kuasa mengambil sertifikat sudah tidak berlaku dikarenakan Bapak Siswarjito telah meninggal dunia maka disarankan untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri sebagai dasar pengambilan sertifikat (vide bukti P-10)
- i. Menimbang, bahwa saat ini Para Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat seluas : 60 M2, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31-07-1995 Nomor : 2460 / 1995 terletak di Desa Mojosarirejo, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik – Jawa Timur setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40, dikarenakan Para Tergugat tidak bisa diajak untuk mengambil Sertipikat perkara *a quo* pada Turut Tergugat karena saat ini Para Tergugat tidak diketahui keberadaannya

- j. Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum demi petitum sebagai berikut
- k. Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 yaitu agar para penggugat dinyatakan sebagai ahli waris Almarhum Siswarjito yang meninggal dunia pada tanggal 6 Desember 2015 sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor : 3578-KM-14122015-0170 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya tanggal 15 Desember 2015, oleh karena berdasarkan bukti surat –surat sebagaimana yang dipertimbangan tersebut di atas, Para Penggugat merupakan ahli waris Almarhum Siswarjito, dengan demikian terhadap petitum angka 2 dapat dikabulkan
- l. Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yaitu agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena saat ini Para Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya sehingga menyebabkan Para Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat seluas : 60 M2, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31-07-1995 Nomor : 2460 / 1995 terletak di Desa Mojosarirejo, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik – Jawa Timur setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40 pada Turut tergugat, padahal Para Penggugat telah membayar lunas kepada para tergugat, maka dengan demikian terhadap petitum angka 3 patutlah dikabulkan

- m. Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 agar menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah / Tanah Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 dan Akta Kuasa Mengambil Sertifikat Nomor : 27 tanggal 14 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Thomas AgusTrisnardjo, S.H, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karena terhadap akta tersebut dibuat dan telah disetujui oleh kedua belah pihak yang membuatnya, maka terhadap petitum angka 4 patutlah dikabulkan
- n. Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 5, Majelis Hakim berpendapat oleh karena apa yang dimintakan Para Penggugat terhadap petitumangka 5 sama dengan petitum angka 2 yang alasannya telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut berlebihan sehingga haruslah ditolak
- o. Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 agar menyatakan para penggugat sebagai pemilik serta berhak meminta dan mengambil pada turut tergugat berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama Tergugat seluas : 60 M2, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31-07-1995 Nomor : 2460 / 1995 terletak di Desa Mojosarirejo, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik – Jawa Timur setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40, oleh karena Para Penggugat telah melakukan pembayaran secara

lunas namun saat ini belum bisa mengambil dan melakukan balik nama terhadap Sertipikat perkara a quo karena saat ini Para Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya, maka terhadap petitum angka 6 patutlah dikabulkan

- p. Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 agar menghukum turut tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 2 / Desa Mojosarirejo, atas nama tergugat seluas : 60 M2, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 31-07-1995 Nomor : 2460 / 1995 terletak di DesaMojosarirejo, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik – Jawa Timur setempat dikenal Kompleks Perumahan / Kavling I R – 40 kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun patutlah dikabulkan
- q. Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yaitu agar putusan perkara putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorbad*) walau Tergugat *verzet*, banding atau kasasi, oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal 180 HIR jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, maka petitum tersebut patutlah ditolak
- r. Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya

- s. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

C. Analisa Pertimbangan Putusan Hakim Nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby

Berdasarkan analisis peneliti dasar pertimbangan hakim dalam perkara nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sby sebagai putusan **VERSTEK** dikarenakan

1. Pada Pasal 129 HIR ayat (1) ditentukan bahwa, “Tergugat yang dihukum sedangkan ia tidak hadir (*verstek*) dan tidak menerima putusan itu dapat mengajukan perlawanan atas keputusan itu.” Pada pasal 129 ayat (2) juga ditentukan bahwa, “Jika putusan itu diberitahukan kepada yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan itu dapat diterima dalam tempo 14 (empat belas) hari sesudah pemberitahuan itu. Jika putusan itu tidak diberitahukan kepada yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan itu dapat diterima sampai hari kedelapan sesudah peringatan tersebut pada Pasal 196 atau dalam hal tidak menghadap sesudah dipanggil dengan patut sampai hari kedelapan sesudah dijalankan keputusan surat perintah kedua yang tersebut pada Pasal 197.”
2. Pengadilan telah melakukan panggilan kepada para tergugat sesuai relaas panggilan akan tetapi tidak hadir atau tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan sehingga sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR menjelaskan bahwa Majelis Hakim menjatuhkan putusan *verstek* apabila tergugat

tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut.

3. Pasal 149 ayat (1) menjelaskan bahwa bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (*verstek*) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan. Namun apabila pengadilan melakukan panggilan kepada tergugat sudah tiga kali tetapi tergugat tetap tidak hadir dan tidak juga menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan yang dimana sudah sesuai dengan Pasal 126 HIR dan agar hakim tidak tergesa-gesa dalam memberikan putusan dikarenakan adanya kemungkinan para pihak tidak datang karena ada halangan-halangan tertentu. Pasal 126 HIR berbunyi dalam hal tersebut pada kedua pasal di atas ini, pengadilan negeri, sebelum menjatuhkan keputusan, boleh memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada hari persidangan lain, yang diberitahukan oleh ketua dalam persidangan kepada pihak yang datang bagi pihak yang datang itu, pemberitahuan itu sama dengan panggilan.
4. Bahwa dari alat bukti baik tertulis maupun alat bukti saksi, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek*, sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menerangkan bahwa

dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.

5. Putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 21 April 2020 sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menerangkan bahwa Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa yang diajukan putusannya mempunyai kekuatan hukum dan sah apabila putusan tersebut disampaikan dalam persidangan terbuka untuk umum.
6. Berdasarkan amar putusan yang berbunyi mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek* hal ini didasari petitum gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, dengan demikian hakim bisa mengabulkan gugatan secara menyeluruh. Keputusan *verstek* pada sengketa ini yang mengabulkan semua gugatan juga telah memenuhi syarat-syarat antara lain:
 - a. Para Tergugat atau Tergugat semuanya tidak datang di hari pada saat sidang yang sudah ditetapkan.
 - b. Mereka atau ia tidak mengirim kuasa/wakilnya secara sah untuk menghadap
 - c. Mereka atau ia semuanya sudah diberi panggilan secara patut
 - d. Petitum tidak melanggar hak
 - e. Petitum beralasan.

Hakim dalam perkara ini telah memeriksa perkara dan dibutuhkan terdapatnya pembuktian yang dimana hasil dari pembuktian tersebut digunakan untuk menjadi bahan pertimbangan pada pemutusan perkara, Hakim pada pengambilan keputusan dalam perkara ini juga telah melaksanakan tiga tahapan yang harus dilaksanakan Hakim dalam mendapatkan putusan yang benar dan baik yaitu tahap konstatir, tahap kualifisir, dan tahap konstituir, amar putusan yang berbunyi mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek* hal ini didasari petitum gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, hakim berkesimpulan bahwa penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek* sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009. Maka dari itu putusan hakim dengan putusan *verstek* dalam perkara nomor: 1154/Pdt.G/2019/PN.Sbytelah sesuai dengan Hukum Acara Perdata, KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Perma No.1 Tahun 2016.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Pentingnya kekuatan dari PPJB pada prinsipnya tertuang dalam kaidah hukum sebagaimana pada Pasal 1338 KUHPerduta. PPJB ini telah mempunyai payung hukum, yaitu melalui UU No. 1 Tahun 2011, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. pelaksanaan PPJB sebelum AJB diperbolehkan dengan adanya persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana ketentuan dalam peraturan-peraturan tersebut.

Perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya PPJB tergantung pada isi muatan dari PPJB itu sendiri, di mana dalam PPJB setidaknya harus memuat beberapa hal yang harus dituangkan supaya perlindungan hukum para pihak dapat tercapai dan terlindungi. Manfaat PPJB dapat dirasakan bagi para pihak terhadap objek transaksi PPJB karena dengan adanya PPJB dapat dijadikan sebagai tanda keseriusan atau komitmen antara para pihak supaya proses peralihan hak menuju AJB dapat berjalan lancar. Calon pembeli juga dapat meminta adanya klausula pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum

2. Dari segi analisis yang dijabarkan saya setuju dengan keputusan hakim, perkara nomor 1154/Pdt.G/2019/PN.Sbydengan putusan *verstek* dikarenakan pengadilan telah melakukan panggilan kepada tergugat tetapi tidak hadir atau tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk itu untuk hadir dalam persidangan sehingga sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 149 ayat (1), panggilan kepada tergugat sudah tiga kali tetapi tergugat tetap tidak hadir dan tidak juga menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan. Maka dari itu putusan hakim dengan putusan *verstek* dalam perkara nomor: 1154/Pdt.G/2019/PN.Sbytelah sesuai dengan Hukum Acara Perdata, KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Perma No.1 Tahun 2016.

B. Saran

1. Diharapkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di hadapan pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dikarenakan sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sehingga dalam proses balik nama agar memiliki akta autentik dan berkekuatan hukum tetap.
2. Namun ketentuan mengenai PPJB di Indonesia harus dikaji kembali untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersangkutan. Hal ini menyangkut dengan perkembangan jaman yang semakin hari semakin

mebutuhkan kehadiran hukum yang sejalan. Ketentuan PPJB masih sangat kabur di Indonesia. Baik itu dari segi bentuk, isi, tujuan dan juga manfaat penggunaan PPJB dalam setiap perbuatan hukum. Apalagi PPJB ini tidak diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata. PPJB hanya lahir dari praktek kenotariatan di Indonesia.

3. Demi keadilan dalam perkara perdata Hakim diharapkan agar dapat melakukan pemeriksaan dan pembuktian secara mendalam dan menyeluruh terhadap gugatan penggugat sebelum menjatuhkan putusan secara *verstek*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Harahap, M.Yahya. *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung, CitraAdityaBakti, 1992.
- M. YahyaHarahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Alumni , 1986.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- RidwanKhairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, UIIPress, Yogyakarta, 2014.
- Ratna Artha Windasari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2005.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Depok, 2007.

Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia*, Yogyakarta, Genta Publishing, 2019.

Zainuddin Ali, *Meode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Jurnal Ilmiah :

Akhmad Budi Cahyono dan surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, Jakarta, CV. Gitama Jaya, 2008.

Alfiansyah, et.al, *Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That Made by Notary*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, 2015.

Arieni Airin Mokoagow, *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Lex Patrium Vol.5, No. 4, Juni 2017.

B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta, Gunung Agung, 2004.

Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4, 2017.

D.H.M. Meuwissen, *Ilmu Hukum*, Pro Justitia, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati.

Horukie, Alfian, “Peranan Pemerintah Desa Memberi Perlindungan Hak Milik atas Tanah Masyarakat di Desa Ponto Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara”, *Journal Acta Diurna*, Tahun 2015.

- I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, I Made Dedy Priyanto, Kadek Sarna , *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual – Beli Apartemen Melalui Pemesanan* Ketut Ayu Lestari, I Nyoman Darmadha 1-13 2018-05-21 , *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Melalui Pemesanan (Pre-Project Selling)*.
- JJ. Bruggink, *Refleksi Ilmu Hukum*, dialihbahasakan, Arief Sidarta, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *Memahami Metode Penelitian Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi/Tesis*, Al Maktaba, Surabaya, 2017.
- Jay A. Sigler and Benyamin R. Beede**, *The Legal Source of Public Policy*, Dalam **Prasetijo Rijadi & Sri Priyati**.
- Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*”, dalam Jurnal Kertha Semaya Vol. 8 No. 1 2019.
- Morris I Cohen, *Sinopsis Penelitian Ilmu Hukum (Legal Research in a Nutshell)*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati.
- Riza Firdaus, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan*”, LamLaj, Vol. 2, No. 1, Maret 2017.
- R.G. Logan**, *Legal Literature and Law Libraries*, dalam **R.G. Logan**, *Information Source in Law, Butterworth Guide to International Source*, Dalam **Prasetijo Rijadi & Sri Priyati**.
- Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara, Vol. 11 No. 1, September 2020.
- Winarno Surakhmad, *Pengantar Ilmiah: Dasar, Metode, Teknik*, Dalam Prasetijo Rijadi & Sri Priyati.

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan
Permukiman

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Pertama Atas Undang
Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor
24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan
dan Kawasan Permukiman

Internet :

Ramlan, Prilla Geonestri, “Verzet, Upaya Perlawanan Atas Putusan Verstek”,

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lahat/baca-artikel/14205/Verzet->

[Upaya-Perlawanan-Atas-Putusan-](#)

[Verstek.html#:~:text=Dalam%20Pasal%20129%20HIR%20ayat,itu%20se](#)

[ndiri%2C%20maka%20perlawanan%20itu](#) , diakses tanggal 27 Mei 2023