

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum sesuai amanat dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945). Salah satu hal yang diatur UUD NRI Tahun 1945 adalah kedudukan negara dalam melakukan penguasaan terhadap tanah dan kekayaan alam lainnya untuk kesejahteraan seluruh rakyat atau yang dikenal dengan istilah hak menguasai negara.

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 telah mengatribusikan kewenangan kepada subjek hukum, dalam hal ini negara melakukan Pemanfaatan sumber daya alam bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹ Ketentuan ini menentukan bahwa Indonesia menganut paham negara hukum kesejahteraan dengan dikuasainya bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tersebut oleh negara, pemerataan atas hasil-hasil pengelolaan terhadap bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tersebut oleh negara, pemerataan atas hasil-hasil pengelolaan terhadap bumi, air, dan kekayaan alam ini akan dapat tercapai.²

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi kebutuhan hakiki bagi manusia, bahkan dapat menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk

¹ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 92

² Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPS, UUPR, UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.14-15.

kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan, bahkan pada akhirnya tanah pula yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.³

Tanah adalah bagian dari bumi yang biasa disebut pula dengan permukaan bumi, yang dapat dikuasai oleh negara, masyarakat adat, dan/atau oleh perorangan dan/atau oleh badan hukum serta dapat pula digunakan untuk kepentingan yang bersifat ekonomis maupun budaya.⁴ Semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah akan sangat diperlukan sebagai lahan yang dibangun perumahan untuk tempat tinggalnya. Penguasaan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan sebutan UUPA.

Pasal 5 UUPA menunjukkan integrasi antara hukum adat dan peraturan nasional dalam mengatur agraria di Indonesia. Hal ini mencerminkan prinsip dasar bahwa meskipun hukum adat diakui dan diterapkan, tetapi harus selaras dengan kepentingan nasional, persatuan bangsa, keadilan sosial, dan peraturan yang lebih tinggi serta menghormati nilai-nilai agama yang berlaku di masyarakat. Pada intinya Pasal 5 UUPA menjelaskan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah adat,

³ Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.cit*, hlm.55.

⁴ Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.V, Sinar Grafika, Jawa Timur, hlm.10.

pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi asas tunai dan asas terang.⁵

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur macam-macam hak atas tanah yang dimaksudkan yakni terdiri dari; hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang diatur dalam Pasal 53 UUPA. Pengaturan hak-hak ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan pengguna tanah, serta mencegah sengketa tanah dengan mengatur secara jelas batasan dan wewenang masing-masing hak. Selain itu, keberadaan berbagai jenis hak ini mencerminkan fleksibilitas hukum agraria Indonesia dalam mengakomodasi berbagai kepentingan masyarakat, baik untuk keperluan pribadi, komersial, maupun sosial.

Hak-hak atas tanah juga dapat dialihkan dan dapat beralih dari seseorang kepada orang lain. Bagi subjek hukum yang sengaja mengabaikan formalitas atau prosedur sebagai tata cara peralihan hak, maka akan berakibat timbulnya persoalan-persoalan dikemudian hari seperti sengketa hak, kesulitan untuk melakukan balik nama kepada yang bersangkutan atau peralihan hak atas tanah, baik yang dialihkan maupun beralihnya hak perlu memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUPA.

Pasal 19 UUPA diwujudkan melalui PP Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian dicabut dan diganti menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tata cara dan prodesur pendaftaran tanah di Indonesia dengan tujuan untuk

⁵ Kementrian Keuangan Republik Indonesia, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, Diakses pada tanggal 25 Juni 2024

memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, diatur secara rinci mengenai pendaftaran tanah pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, serta pengaturan hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak-hak lainnya yang terkait dengan tanah. Melalui pendaftaran tanah ini, diharapkan dapat mencegah terjadinya sengketa tanah, memudahkan transaksi jual beli tanah, dan mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan dengan adanya data yang akurat dan terpercaya mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah.

Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur bahwa, perolehan hak milik atas tanah yaitu melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih apabila peralihan hak atas tanah tersebut merupakan perbuatan hukum dengan maksud mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain seperti jual beli, hibah, tukar menukar dan lain-lain.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur berbagai hal terkait dengan pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk peralihan hak atas tanah. Dalam hal ini, Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 mengatur secara rinci tentang prosedur peralihan hak atas tanah, yang meliputi persyaratan dokumen, proses pendaftaran, dan kewajiban dari PPAT dan pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan hak. Intinya, setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan dokumen yang sah berupa akta PPAT atau risalah lelang dan didaftarkan di Kantor Pertanahan

untuk memastikan kepastian hukum dan pencatatan yang benar dalam administrasi pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diimplementasikan lebih lanjut melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Peraturan Menteri ini memberikan pedoman teknis dan prosedur detail untuk pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Peralihan hak atas tanah dan hak-hak lainnya diatur dalam Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Salah satu bentuk pemindahan hak atas tanah yang banyak dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah jual beli. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa melalui PPAT tidak diperbolehkan dan berpotensi menimbulkan berbagai masalah, termasuk sengketa dikarenakan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan memastikan bahwa semua dokumen yang dibutuhkan untuk peralihan hak telah dipenuhi dan diperiksa dengan benar oleh pihak yang berwenang.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli harus segera mungkin dilakukan dengan maksud untuk menjamin kepastian hukum bagi para

pihak. Apabila tidak segera didaftarkan maka akan muncul kerancuan kepemilikan hak atas tanah. Banyak terjadi permasalahan-permasalahan tentang kepemilikan hak atas tanah yang disebabkan dari peralihan hak atas tanah yang tidak segera didaftarkan apalagi jika peralihan hak atas tersebut hanya dilakukan hanya di bawah tangan.⁶

Pada jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya yaitu pada jual beli tanah dibutuhkan akta otentik yakni Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti hukum yang sah pada jual beli tersebut, tetapi pada prakteknya masyarakat masih belum mengerti akan pentingnya akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT. Akta jual beli merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam proses jual beli tanah terdapat juga kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, baik dari segi administrative maupun kewajiban pajak. Pajak yang berkaitan dengan jual beli tanaha yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPKB) yang menjadi tanggung jawab dari pembeli, serta adanya Pajak Penghasilan (PPH) yang menjadi kewajiban dari penjual. Pemenuhan kewajiban ini bertujuan untuk memastikan transaksi yang berjalan sesuai dengan aturan hukum berlaku dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Menurut Soejono Soekanto yang dimaksud jual beli tanah adalah suatu

⁶ Effendi Perangin, 1994 ,Mencegah Sengketa Tanah Jakarta : Rajawali Press, hlm.34

perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan.⁷

Menurut Boedi Harsono bahwa jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.⁸ Salah satu objek dari peralihan hak atas tanah karena jual beli yaitu Hak milik sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa hak milik bisa beralih dan dialihkan.

Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli, terdapat syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiilnya yaitu yang berhak melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, atau jika tanah tersebut belum didaftarkan, sesuai dengan bukti kepemilikan lainnya. Sedangkan syarat formilnya adalah perbuatan hukum jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

⁷ Soerjono Soekanto, 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Rajawali. Jakarta. hlm. 211

⁸ Edgar Brige Tatulus, 2018, *Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal: *Lex Privatum*, Volume 6 Nomor 10, hlm. 161.

Syarat dalam jual beli mengharuskan pembuktiannya dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa :

“Peralihan hak atas dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar- menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan di atas berlaku untuk setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Salah satu perbuatan yang menyebabkan kerugian secara materiil atau perdata adalah proses pelepasan hak. Dalam hal perbuatan melanggar hukum secara perdata dalam hal peralihan tanah penyelesaiannya adalah pihak yang terbukti melakukan perbuatan yang membawa kerugian akan mengganti kerugian baik secara materil dan secara non materil, yang akan dikalkulasikan dari setiap perbuatan-perbuatan yang membawa kerugian tersebut.

Adapun prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) yaitu:

- 1) “Kewajiban PPAT yaitu menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses peralihan hak terdaftar secara tepat waktu dan sesuai dengan ketentuan hukum.”

Ketentuan mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 96 yang menyebutkan dokumen-dokumen yang harus disampaikan untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Setelah dokumen-dokumen tersebut disiapkan/dibuktikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat, maka Kantor Pertanahan tersebut akan memproses dengan melakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya. Selanjutnya, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat baru atas nama pemilik baru, sebagai bukti sah kepemilikan atas tanah tersebut. Proses ini juga melibatkan pemeriksaan dan verifikasi dokumen-dokumen yang diserahkan untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan data. Setelah semua prosedur terpenuhi, sertifikat tanah yang baru akan diserahkan kepada pemilik baru, dan pemindahan hak atas tanah tersebut akan dianggap selesai dan sah menurut hukum.

Berdasarkan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana telah di ubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 dapat dilihat bahwa semua perbuatan hukum mengenai peralihan dan pendaftaran tanah harus dibuatkan akta oleh PPAT. Dalam akta tersebut sudah jelas tertera kepemilikan pihak sebelumnya dan harus dialihkan kepada pihak yang semestinya. Jika peralihan tanah dilakukan dengan orang yang tidak berhak, maka hal tersebut dapat identifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Pada penelitian ini terdapat dua fenomena masalah kepemilikan tanah. Pada kasus Putusan Pertama yaitu Putusan Nomor 983K/Pdt./2022 PN Nabire, permasalahan awal asal tanah tersebut awalnya adalah tanah pembagian yang diperuntukkan buat pegawai Dinas Kehutanan Anton Madai selaku Turut Tergugat (I) yang di jual kepada Burhanuddin. Kemudian Penggugat yaitu Sony Marisi membeli tanah tersebut dari Yul Sugiarto selaku Tergugat berdasarkan jual beli secara di bawah tangan dengan bukti kwitansi, dan menyerahkan sertifikat hak milik kepada penggugat. Pada saat penggugat menguasai tanah tersebut, tidak ada pihak yang merasa keberatan terhadap tanah objek sengketa, tetapi pada saat penggugat ingin melakukan balik nama pada sertifikat hak milik di Kantor Pertanahan Nasional selaku Turut Tergugat II yang masih atas nama si Tergugat, mengalami kendala dikarenakan Tergugat ternyata belum menyelesaikan AJB nya dan proses balik nama terhadap penggugat, dan luas tanah pada sertifikat hak milik itu awalnya 18.000 m² tetapi setelah diukur kembali luasnya menjadi 24.020 m² yang dilakukan pemalsuan dokumen oleh pihak ASN Kantor Badan Pertahanan.

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut oleh karena objek tanah sengketa masih atas nama Yul Tergugat I meskipun telah beralihnya haknya kepada penggugat, maka tindakan tergugat yang tidak membuat akta jual beli dan melakukan proses balik nama sertifikat tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain (penggugat), bertentangan dengan kewajiban hukum tergugat untuk menghormati hak orang lain atau (penggugat) dan bertentangan dengan asas-asas kepatuhan ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hubungan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Serta adanya oknum BPN dan tergugat yang melakukan pemalsuan dokumen berupa

pemalsuan luas tanah. Dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa perbuatan tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum.

Setelah persidangan berlangsung pada Putusan Nomor 983K/Pdt./2022 PN Nab., Hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dan mengatakan jual beli secara dibawah tangan yang dilakukan antara penggugat dan tergugat sah menurut hukum, dan menyatakan tergugat melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) dan memerintahkan Kantor Badan Pertahanan Nasional memproses balik nama atas nama tergugat menjadi penggugat.

Selanjutnya Pada Putusan kedua yakni Putusan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Tanah Grogot berawal dari 4 tanah objek sengketa yaitu SHM 1662, SHM 1674, SHM 3795, SHM 1676 ialah tanah hak milik yang akan diubah menjadi tanah negara oleh Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya selaku Penggugat. Tanah hak milik tersebut akan diubah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Pada saat penggugat ingin melakukan proses balik nama terhadap ke- 4 sertifikat hak milik tersebut mengalami kendala dikarenakan masih atas nama Para Tergugat dan Para Tergugat tersebut juga tidak hadir pada saat proses pelepasan hak yang sebelumnya telah terjadi jual beli secara di bawah tangan berdasarkan bukti kwitansi yang sah menurut hukum, dan Tindakan yang dilakukan para tergugat tersebut adalah perbuatan melanggar hukum (PMH) dimana secara tidak langsung perbuatan melanggar hukum (PMH) yang dilakukan oleh para tergugat telah bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, dengan kata lain bahwa suatu perbuatan yang walaupun tidak bertentangan dengan undang-undang sudah dapat

dianggap melanggar hukum jika perbuatan itu bertentangan dengan kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat.

Hakim memberi izin kepada penggugat untuk mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertahanan Nasional Kabupaten Paser selaku tergugat (XVII) terhadap tanah-tanah eks SHM 1662, SHM 1674, SHM 1676, SHM 3795 menjadi tanah negara dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) sesuai di peruntukkan dan penggunaan.

Jika dilihat dalam kedua putusan tersebut pada dasarnya yang dipermasalahkan adalah pelepasan hak dan proses balik nama kepada pemilik yang baru, dimana putusan pertama jual beli dilakukan secara di bawah tangan dan adanya perbuatan melanggar hukum dikarenakan tidak menyelesaikan akta jual beli. Putusan kedua, jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dan adanya perbuatan melanggar hukum dikarenakan tergugat tidak menghadiri proses balik nama di hadapan Kantor Pertanahan di Nabire.

Penulis akan mengkaji lebih dalam mengenai jual beli tanah secara di bawah tangan yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab dan akibat hukum yang timbul dalam proses jual beli tanah yang dilakukan secara melanggar hukum yang dimana tergugat kesulitan untuk melakukan proses balik nama sehingga menimbulkan kerugian materil dan immaterial.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kepemilikan hak atas tanah yang dialihkan melalui jual beli dibawah tangan?

2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai jual beli hak milik atas tanah secara dibawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis status milik hak atas tanah yang dialihkan melalui jual beli dibawah tangan
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai jual beli hak milik atas tanah secara dibawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan mempunyai manfaat bukan hanya bagi penulis, namun diharapkan juga berguna bagi pihak lain, adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini:

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan, terutama dalam hal yang berkaitan dengan jual beli hak milik atas tanah secara dibawah tangan yang sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.
- b. Untuk digunakan lebih lanjut dalam penelitian berikutnya di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Pertanahan yang mana pemecahan masalah dilihat dari pertimbangan hakim.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk mengembangkan manfaat untuk praktisi, institusi, aparat penegak hukum serta masyarakat dan membangun pola pikir mahasiswa lainnya pada jenjang yang sama atau instansi yang bersangkutan.
- b. Untuk memberikan manfaat kepada praktisi, institusi, aparat penegak hukum serta masyarakat untuk lebih memahami tentang hukum jual beli pertanahan dalam mempertahankan haknya atas tanah yang dimiliki.

E. Orsinalitas Penelitian

Penulisan hukum dengan judul “Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Secara Dibawah Tangan (Studi Putusan No. 983K/Pdt/2022)” adalah asli dan dilakukan oleh peneliti berdasarkan buku-buku, jurnal, peraturan

perundang-undangan dan fakta sosial yang terjadi. Sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil peneliti sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis Nur Ainun A. Thamal Pada tahun 2020

Nama Penulis	:	Nur Ainun A. Thamal	
Judul Tulisan	:	Analisis Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN.Mks) di Makassar	
Kategori	:	Skripsi	
Tahun	:	2020	
Perguruan Tinggi	:	Fakultas Hukum Universitas Bosowa	
Uraian		Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	:	Dalam skripsi ini menunjukkan bahwa dalam pertimbangan Hukum Hakim dalam menjatuhkan putusan pada perkara nomor 207/Pdt.G/2018/PN.Mks telah melakukan berbagai pertimbangan secara yuridis yaitu dengan keterangan saksi-saksi dan barang-barang bukti sehingga menolak gugatan dari penggugat karena tidak memiliki bukti yang kuat terkait kepemilikannya terhadap obyek sengketa tersebut. Jadi, penulis tidak setuju dengan hasil putusan	Penelitian ini difokuskan pada status milik hak atas tanah yang dialihkan melalui jual beli dibawah tangan. Pada penelitian ini, penulis akan mengkaji dengan menggunakan metode penelitian normative dengan mengkaji 2 (dua) pokok permasalahan, yaitu (1) Bagaimanakah status milik hak atas tanah yang dialihkan melalui jual beli dibawah tangan (2) Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai jual beli hak milik atas tanah secara dibawah tangan

	<p>pada perkara nomor 207/Pdt.G/2018/PN.Mks bahwa Tergugat berada di pihak yang menang sehingga berhak atas tanah objek sengketa tersebut karena memiliki bukti-bukti yang kuat berupa fotocopy akta jual beli, fotocopy gambar lokasi, fotocopy Lembaran Letter C, fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan, serta fotocopy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik). Penulis tidak setuju karena tergugat hanya memiliki fotocopy nya saja dan tandatangan dari Almarhum A.M Syafei tidak dibenarkan oleh Penggugat.</p>	
--	---	--

2. Skripsi yang ditulis Novellita Sicillia Angraini pada tahun 2014

Nama Penulis	:	Novellita Sicillia Angraini
Judul Tulisan	:	Tanggung Jawab Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Diterbitkannya Sertifikat Baru Atas Tanah. (Studi Putusan Perkara Perdata Nomor 49/Pdt.G/2011/Pn.Jr.)
Kategori	:	Skripsi
Tahun	:	2014

Perguruan Tinggi	:	Universitas Jember	
Uraian		Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	:	<p>Dalam skripsi ini menunjukkan bahwa dalam skripsi ini yang pertama menganai Tindakan penerbitan sertifikat baru atas tanah berdasarkan pemalsuan surat-surat tergolong xiii ke dalam perbuatan melanggar hukum. Terkait hal itu kasus yang sedang dikaji telah memenuhi unsur pasal 1365 BW tentang perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum yang terjadi mengakibatkan suatu kerugian pada salah satu pihak yang harus. Dalam kasus yang dikaji penulis Ibu Darsih als Mariati (Penggugat) yang menderita yang mana Tergugat I, II, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI, XVIII dan XIX serta Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Turut Tergugat) secara tanggung renteng harus mengganti kerugian Ibu Mariati als Darsih. Kedua pertimbangan</p>	<p>Penelitian ini difokuskan pada status milik hak atas tanah yang dialihkan melalui jaul beli dibawah tangan. Pada penelitian ini, penulis akan mengkaji dengan menggunakan metode penelitian normative dengan mengkaji 2 (dua) pokok permasalahan, yaitu (1) Bagaimanakah status milik hak atas tanah yang dialihkan melalui jaul beli dibawah tangan (2) Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai jual beli hak milik atas tanah secara dibawah tangan</p>

	<p>hukum Majelis Hakim dalam memutuskan perkara Nomor 49/Pdt.G/2011/Pn.Jr telah sesuai dengan hukum yang berlaku. Terkait hal itu telah sesuai dengan hukum yang berlaku Pasal 1457 tentang jual beli, pasal 1471 BW tentang jual beli barang orang lain, dan Pasal 1365 BW yang berisikan tentang definisi dari perbuatan melawan hukum.</p>	
--	---	--

3. Skripsi yang ditulis oleh Dony Rozaqi pada tahun 2019

Nama Penulis	:	Dony Rozaqi	
Judul Tulisan	:	Analisis Sengketa Perbuatan Melawan Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Demak No.13/Pdt.G/2014/PN.Dmk	
Kategori	:	Skripsi	
Tahun	:	2019	
Perguruan Tinggi	:	Fakultas Hukum Universitas Semarang	
Uraian		Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	:	<p>Dalam skripsi ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah dalam sengketa perbuatan melawan hukum pada Putusan PN Demak No.13/Pdt.G/2014/PN.Dmk, terjadi karena peralihan hak</p>	<p>Penelitian ini difokuskan pada status milik hak atas tanah yang dialihkan melalui jual beli dibawah tangan. Pada penelitian ini, penulis akan mengkaji dengan menggunakan</p>

	<p>atas tanah yang dilakukan oleh Heri Kusnandar merupakan perbuatan melawan hukum kepada Musohib atas objek sengketa, dengan cara membuat akta jual beli atas objek sengketa yang dilakukan di luar kehendak Musohib. Tidak pernah terjadi konsensus jual beli atas objek sengketa antara Musohib dan Heri Kusnandar sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW. Musohib tidak pernah mendatangi kantor Notaris dan PPAT manapun dengan maksud untuk membuat ataupun menandatangani akta jual beli atas objek sengketa tersebut. Kemudian akibat hukum yang ditimbulkan apabila terbukti bagi pihak yang beritikad buruk dalam perjanjian jual beli adalah mengacu pada Pasal 1335 BW, yakni apabila perjanjian itu dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang maka perjanjian tersebut tidak akan memiliki kekuatan, dan dinyatakan batal demi hukum. Akibat hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam peralihan hak atas tanah dalam sengketa perbuatan melawan hukum pada Putusan PN Demak No.13/Pdt.G/2014/PN.Dmk,</p>	<p>metode penelitian normative dengan mengkaji 2 (dua) pokok permasalahan, yaitu (1) Bagaimanakah status milik hak atas tanah yang dialihkan melalui jaul beli dibawah tangan (2) Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai jual beli hak milik atas tanah secara dibawah tangan</p>
--	---	---

	adalah mendapatkan perlindungan hukum dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.	
--	---	--

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu aspek penting dalam hukum pertanahan di Indonesia. Peralihan ini tidak hanya mencakup perubahan kepemilikan, tetapi juga bagaimana proses tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, penting untuk memahami dasar-dasar hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, termasuk peraturan yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Salah satu aturan utama yang menjadi landasan dalam peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Dalam ketentuan Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa untuk memastikan kepastian hukum, pemerintah mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan peraturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Pendaftaran ini meliputi pengakuan, perpetaan, dan pembukuan tanah; pendafatran dan peralihan hak atas tanah; dan penyediaan tanda bukti hak yang kuat.

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Pasal 20 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Adapun yang dimaksud dengan beralih dan dialihkan ialah:⁹

a. Beralih

Dalam hal ini berarti berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan karena suatu peristiwa hukum. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan.

b. Dialihkan

Artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), dan lelang.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁰

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur

⁹ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana: Jakarta, hlm .56.

¹⁰ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group Jakarta, hlm. 82.

mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) yang menentukan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1), disebutkan bahwa setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam ketentuan Pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.¹¹

Berdasarkan sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.¹²

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami bahwa dalam pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang

¹¹ Muctar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika: Jakarta, hlm.

¹² Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa: Jakarta, hlm.72.

bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat. Hal ini terjadi pada benda- benda yang tidak bergerak. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

2. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dalam hal ini bermakna adanya perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas kepada orang lain, terkait status hukum pihak yang menguasai tanah sebagai pemegang hak atas kepada penerima status hukum hak tanah.¹³ Perbuatan hukum dalam hal ini baik yang didasarkan pada perjanjian maupun yang timbul dari undang-undang. Perbuatan hukum dalam konteks ini mencakup Tindakan hukum yang didasarkan pada kesepakatan para pihak (perjanjian), seperti jual beli, hibah atau tukar-menukar. Selain itu, perbuatan hukum juga dapat timbul langsung dari undang-undang seperti pewarisan atau pelelangan.

Pemindahan hak atas tanah dilakukan apabila status hukum dari pihak yang akan menguasai tanah telah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak dan bersedia untuk memindahkan haknya tersebut. Peralihan hak terdiri dari dua bentuk, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih bermakna berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Sedangkan dialihkan bermakna berpindahnya hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum diantaranya seperti:¹⁴

a. Jual Beli

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III BW tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1459, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, satu

¹³ Ridzky Andry, *Sertipikat Hak Milik Yang Terbit Berdasarkan Surat Keterangan Hibah Atas Diri Sendiri*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Hlm.17

¹⁴ *Ibid*

pihak mengikatnya dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1458 BW.

b. Tukar Menukar

Tukar menukar erat kaitannya dengan perekonomian di zaman dulu, dimana jika menginginkan suatu barang dilakukan dengan tukar menukar. Tukar menukar menurut hukum adat mengandung arti tidak saja karena kebendaan tetapi juga termasuk hal-hal yang menyangkut kejiwaan dan pemikiran serta harga menghargai antara yang satu dengan yang lainnya. Selain itu, Pasal 1541 BW menjelaskan tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.

c. Hibah

Adanya peralihan hak atas tanah karena penghibahan (hibah) yaitu memberikan harta sebagian atau keseluruhan kepada seseorang di mana hibah tersebut dilakukan dengan berbagai alasan. Hibah sebagai salah satu peralihan hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, sekalipun demikian dalam UUPA tidak diatur secara khusus pengertian tentang hibah, oleh karena itu hibah dapat ditinjau dari ketentuan Pasal 1666 BW yang mengatur bahwa:

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali,

menyerahkan sesuatu benda guna keperluan di penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

Berdasarkan beberapa pengertian hibah di atas, maka dapat penulis simpulkan beberapa hal penting tentang hibah, yaitu:

- a) Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan oleh penghibah ketika masih hidup untuk memberikan sesuatu barang dengan cuma-cuma kepada penerima hibah
- b) Hibah dilakukan antara orang-orang yang masih hidup
- c) Hibah diisyaratkan dengan akta Notaris (syarat formal).

B. Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak adalah kepentingan yang dilindungi undang-undang, sehingga segala sesuatu yang dianggap sebagai hak adalah sah apabila dilindungi oleh sistem hukum Indonesia. Dengan kata lain, hak adalah hubungan hukum antara subjek dan sesuatu, atau antara subjek dan subjek lain yang dilindungi oleh hukum. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terlengkap milik semua orang atas tanah yang mereka miliki, dan hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan Pasal 6.¹⁵

Hak atas tanah berlangsung secara turun temurun selama pemiliknyanya masih hidup. Jika pemilik meninggal dunia, hak tersebut dapat diteruskan kepada ahli waris selanjutnya jika mereka memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Hak milik atas tanah lebih kuat secara hukum dibandingkan dengan hak milik atas tanah lainnya. Hak milik atas tanah juga terpenuhi, yang berarti pemilik memiliki lebih banyak wewenang daripada hak milik atas tanah lainnya.¹⁶

Oleh karena itu, dalam ketentaun Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat dan komprehensif serta didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak yakni tercantum dalam PP No.24 Tahun 1997 yakni:

- 1) Pasal 23 menjelaskan bahwa:
 - a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah

¹⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group: Jakarta, hlm. 92.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 93.

- b. Pemegang hak milik mempunyai kewajiban untuk mengusahakan dan memanfaatkan tanahnya secara optimal sesuai dengan kepentingan kesejahteraan sosial.
 - c. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, hak milik wajib didaftarkan.
- 2) Pasal 19 UUPA yang mengamatkan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

2. Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 22 UUPA hak milik terjadi karena, menurut Hukum Adat, karena penetapan pemerintah dan karena undang-undang. Dengan terjadinya hak milik itu, timbulnya hubungan hukum antara subjek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan ciri-cirinya sebagai yang diuraikan di atas, tanah yang sebelum itu berstatus tanah negara atau tanah hak lain (tanah hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai).¹⁷

Pendaftaran Tanah secara *originair* adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali. Hak milik atas tanah *originair* dapat terjadi, karena hukum adat, penetapan pemerintah atau undang-undang. Hak milik bisa juga diperoleh secara *derivatif*, yang dimaksud dengan *derivatif* ialah memperoleh tanah dari subjek lain yang semua sudah berstatus tanah hak milik, misalnya karena jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan. Dengan terjadinya peristiwa-peristiwa hukum itu, hak milik yang sudah ada beralih dari subjek yang satu kepada yang lain:¹⁸

- a) Terjadinya Hak Milik Menurut Hukum Adat

¹⁷ Eddy Ruchiyat, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, PT. Alumni: Jakarta, hlm. 46

¹⁸ *Ibid.*

Pasal 22 UUPA menjelaskan bahwa terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Demikian penjelasan pasal tersebut. Terjadinya hak atas tanah menurut Hukum Adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, dan sebagainya. Menyerahkan pengaturan pembukaan tanah para Kepala Adat mengakibatkan pemborosan, sebagai yang sering terjadi di beberapa daerah transmigrasi di luar Jawa.

b) Terjadinya Hak Milik karena Undang-Undang

Hak milik atas tanah dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, sebagaimana yang diatur dalam UUPA. Berikut adalah penjelasan mengenai hak milik karena ketentuan undang-undang:

1) konversi Hak

Berdasarkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA, hak-hak lama yang ada sebelum berlakunya UUPA dapat dikonversi menjadi hak milik. Hak-hak lama ini termasuk hak eigendom, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang dimiliki oleh perorangan atau badan hukum. Konversi ini dilakukan sesuai dengan ketentuan peralihan yang diatur dalam UUPA.

2) Pemberian oleh Negara

Pasal 4 UUPA menjelaskan bahwa negara memiliki hak untuk menguasai tanah dan memberikan hak milik kepada individu atau badan hukum. Prosedur pemberian hak milik ini diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksana, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3) Perolehan Melalui Perbuatan Hukum

Hak milik dapat terjadi karena peristiwa hukum yang diatur dalam undang-undang, seperti pewarisan, hibah, jual beli, atau tukar-menukar. Setiap peristiwa hukum ini harus didukung oleh akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum.

4) Putusan Pengadilan

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi karena adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Putusan ini harus dijalankan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dengan demikian, hak milik atas tanah dapat terjadi karena konversi hak lama, pemberian oleh negara, peristiwa hukum yang diatur oleh undang-undang, dan putusan pengadilan, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

c) Terjadinya Hak Milik Karena Penetapan Pemerintah

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena Penetapan Pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a, Sebagaimana telah disinggung di atas, tanah yang diberikan dengan Hak Milik itu semula berstatus tanah negara. Hak milik itu pun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan atau

hak pakai. Hak milik ini pun merupakan pemberian hak baru. Dalam kedua hal itu hak miliknya diperoleh secara originair. Hingga kini Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan di atas belum ada.¹⁹

C. Perbuatan Melanggar Hukum (PMH)

1. Pengertian Perbuatan Melanggar Hukum

Perbuatan melanggar hukum diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 BW dan termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari Undang-Undang. Perbuatan Melanggar Hukum terdapat pada Pasal 1365 BW yang menyatakan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Selanjutnya Pasal 1366 BW menyatakan bahwa:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”.²⁰

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam Pasal 1365 BW tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 BW hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Jadi Pasal tersebut bukan mengatur mengenai *onrechtmatige*

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita: Jakarta, hlm. 346.

daad, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melanggar hukum.²¹

Perbuatan melanggar hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *Wederrechtelijkheid* dan dalam bahasa Inggris disebut "*negligence*" atau "*tort*". Kata "*tort*" berasal dari kata latin "*torquere*" atau "*tortus*" dalam bahasa Perancis, seperti kata "*wrong*" berasal dari kata Perancis "*wrung*" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Kata "*tort*" berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melanggar hukum atau biasa disebut *onrechmatige daad* dalam sistim hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.²²

Kriteria perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh tergugat sudah menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia dan menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, sehingga perbuatan melanggar hukum diartikan secara luas dan terdiri 4 (empat) kategori:

1. Melanggar hak subyek orang lain
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat
3. Bertentangan dengan kesusilaan atau moral
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap kehati-hatian yang berlaku dalam kehidupan kemasyarakatan terhadap diri atau orang atau harta benda orang lain (patihah).

²¹ M.A. Moegni Djojodirdjo, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha: Jakarta, hlm.18.

²² Munir Fuady, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hlm. 14.

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melanggar Hukum

Adapun maksud dari unsur-unsur perbuatan melanggar hukum yakni:²³

a. Perbuatan

Perbuatan yang dapat menimbulkan kewajiban untuk mengganti kerugian tidak hanya terbatas pada tindakan aktif, yaitu melakukan sesuatu, tetapi juga mencakup perbuatan pasif, yakni tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan. Sebagai contoh, seseorang bisa dimintakan ganti rugi jika ia sengaja membiarkan sebuah gudang terbakar tanpa berusaha untuk memadamkannya, meskipun ia tidak secara langsung menyebabkan kebakaran tersebut. Perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut tidak harus selalu berupa tindakan yang dilakukan dengan sengaja atau secara aktif, tetapi juga dapat berupa kelalaian atau kealpaan yang mengakibatkan kerugian. Misalnya, seorang penjaga anak yang ditugaskan untuk mengawasi anak, namun karena kelalaiannya dalam menjaga anak tersebut, sang anak terluka atau bahkan meninggal. Dalam hal ini, kelalaian tersebut menjadi penyebab terjadinya kerugian, dan orang yang lalai dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya.

b. Melanggar Hukum

Perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan aturan yang berlaku. Sejak tahun 1919, pengertian mengenai perbuatan melanggar hukum telah diperluas. Tidak hanya mencakup hukum tertulis yang diatur dalam undang-undang, tetapi juga

²³ *Ibid.* hlm 36.

hukum yang tidak tertulis, yang lebih berkaitan dengan norma-norma dan kepatutan dalam masyarakat. Dengan demikian, suatu tindakan dianggap melanggar hukum apabila ia tidak sesuai dengan prinsip-prinsip yang dihargai dalam kehidupan sosial, baik yang tertulis dalam peraturan resmi maupun yang menjadi pedoman tak tertulis dalam interaksi sehari-hari di masyarakat.

c. Kerugian

Perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan aturan yang berlaku. Sejak tahun 1919, pengertian mengenai perbuatan melanggar hukum telah diperluas. Tidak hanya mencakup hukum tertulis yang diatur dalam undang-undang, tetapi juga hukum yang tidak tertulis, yang lebih berkaitan dengan norma-norma dan kepatutan dalam masyarakat. Dengan demikian, suatu tindakan dianggap melanggar hukum apabila ia tidak sesuai dengan prinsip-prinsip yang dihargai dalam kehidupan sosial, baik yang tertulis dalam peraturan resmi maupun yang menjadi pedoman tak tertulis dalam interaksi sehari-hari di masyarakat.

d. Hubungan Kausal antara perbuatan dan kerugian

Hubungan kausal atau hubungan sebab-akibat merupakan konsep yang digunakan untuk menilai apakah terdapat kaitan antara suatu perbuatan hukum dengan kerugian yang timbul. Dalam hal ini, hubungan tersebut diperlukan untuk memastikan bahwa orang yang melakukan perbuatan yang merugikan dapat dimintakan pertanggungjawaban atas tindakannya. Artinya, ada kebutuhan untuk membuktikan bahwa perbuatan yang dilakukan benar-benar menjadi penyebab langsung dari kerugian yang dialami oleh pihak lain.

Menurut Moegni Djojodirjo, perbuatan melanggar hukum memiliki arti yang luas. Perbuatan tersebut bisa berupa suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, kewajiban hukum yang dimiliki oleh pelaku, serta norma kesusilaan atau prinsip hati-hati yang seharusnya diterapkan dalam hubungan sosial antarindividu. Dengan kata lain, perbuatan melanggar hukum tidak hanya terbatas pada pelanggaran terhadap aturan tertulis, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap norma-norma yang lebih bersifat moral dan sosial dalam pergaulan hidup sehari-hari.

D. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam kelompok perjanjian Bernama yaitu undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bersama dapat diatur dalam BW maupun Undang-Undang Hukum Dagang.

Perjanjian jual beli ini diatur dalam Pasal 1457-1540 BW, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 BW jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji untuk menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari definisi yang diberikan dari ketentuan Pasal 1457 BW tersebut, persetujuan jual beli dalam hal ini memberikan dua kewajiban yaitu:

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

- b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Secara harfiah, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli. Dalam perjanjian ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang dimaksud kepada pembeli dan memiliki hak untuk menerima harga barang tersebut, sedangkan pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga dan menerima barang tersebut.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dari definisi tersebut yaitu:²⁴

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Adapun unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, di mana antara pihak penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1458 BW yang berbunyi “jual beli di anggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.²⁵

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang tetapi terdapat hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli

²⁴ Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.49.

²⁵ Prof. R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.2.

tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.²⁶

Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu:

²⁶ Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 127.

a. Benda bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan

c. Benda tidak bergerak

Untuk benda yang tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpangan Hipotek.

2. Asas-Asas dan Syarat Jual Beli

Asas-asas dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas, namun secara umum terdapat lima asas yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) BW yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan menentukan bentuknya perjanjian secara tertulis atau lisan.

b. Asas konsensualisme

Asas konsesualisme dapat dilihat pada Pasal 1320 ayat (1) BW, dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsesualisme termasuk juga dalam hal ini bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal tetapi cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja.

c. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) BW dimana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya.

d. Asas itikad baik

Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW. Adapun yang dimaksud itikad baik yaitu:

- a. Bersifat objektif artinya mengindahkan kepatuan dan kesusilaan.
- b. Bersifat subjektif artinya ditentukan sikap batin seseorang.

e. Asas kepribadian

Asas kepribadian tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat pada Pasal 1317 BW tentang janji pihak ketiga.

Syarat sahnya suatu Perjanjian seperti yang terdapat pada Pasal 1320 BW merupakan syarat sah perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 BW menyebutkan bahwa syarat sah perjanjian adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

3. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

Subjek perjanjian jual beli adalah subjek hukum yang terdiri dari manusia dan badan hukum. Oleh karena itu, setiap orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, baik sebagai penjual maupun pembeli, asalkan keduanya dewasa dan menikah.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan kewajiban penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

Didalam BW mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu:

- a. Penyerahan benda bergerak
- b. Penyerahan benda tidak bergerak
- c. Penyerahan benda tidak bertubuh

5. Perjanjian Jual Beli

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa jenis perjanjian, Undang-Undang menentukan suatu bentuk tertentu sehingga apabila bentuk tersebut tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Bentuk tertulis tidak semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan terbatas harus dengan akta Notaris. Bentuk perjanjian jual beli ada dua yaitu:

1. Lisan, dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan

2. Tulisan, yaitu Perjanjian jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta dibawah tangan.

E. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Tentang Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “*akta*” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁷

Akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.²⁸ Berdasarkan penjelasan di atas maka kata akta bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.²⁹ Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:³⁰

- a. Pebuatan atau handeling dalam bahasa belanda, dapat diartikan sebagai perbuatan hukum atau *rechtshandeling*.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, iberty:Yogyakarta, hlm.149.

²⁸ Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha: Jakarta, hlm.25.

²⁹ Subekti, 2001, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa: Jakarta, hlm. 29.

³⁰ Zaenal Arifin Dilaga, 2017, *Otentisitas Akta Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Hukum Jatiswara, Volume s.26,No.2, Fakultas Hukum Mataram, hlm.4

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Menurut Subekti, "Akta mempunyai 2 fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian di mana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari."

2. Jenis-Jenis Akta

a. Akta Otentik

Akta Otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberikan wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.³¹

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg menyebutkan bahwa:

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan

³¹ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.11.

sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu.

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 BW yaitu:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:³²

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Pasal 1868 BW yang dimaksud akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, di tempat di mana akta tersebut dibuat.. Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa akta dapat disebutkan akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang
Akta otentik harus dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang untuk membuat akta tersebut, seperti notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau pejabat lainnya yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 2) Mengikuti bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
Akta harus dibuat sesuai dengan format dan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang. Ini mencakup struktur, isi, dan formalitas lainnya yang harus dipatuhi dalam pembuatan akta.
- 3) Dibuat di tempat yang ditentukan
Akta harus dibuat di tempat di mana pejabat yang berwenang tersebut memiliki yurisdiksi. Ini berarti akta harus dibuat di wilayah hukum di mana pejabat yang berwenang tersebut diizinkan untuk membuat akta otentik.

³² Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola: Surabaya, hlm. 148.

4) Memenuhi ketentuan formalitas lainnya

Termasuk penandatanganan oleh para pihak yang terlibat, saksi (jika diperlukan), dan penandatanganan oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, akta harus dibuat dalam bahasa yang dipahami oleh para pihak, atau diterjemahkan oleh penerjemah yang disumpah jika diperlukan.

Apabila semua syarat terpenuhi, akta yang dibuat akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dianggap sebagai alat bukti yang sah di pengadilan.

b. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi akta ini semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian akta di bawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat dan ditandatangani oleh orang-orang atau pihak-pihak yang dimaksudkan sebagai alat bukti. Akta di bawah tangan baru merupakan alat bukti yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan oleh alat bukti lainnya.³³

Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat atau perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda-tangannya, tidak menyangkal isinya dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.³⁴

³³ Ahdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, 2009, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Mocomedia: Yogyakarta, hlm. 26-27.

³⁴ R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cetakan II, Sinar Grafika: Jakarta, hlm.8.

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, seperti notaris atau pejabat umum lainnya. Adapun ciri-ciri tentang akta di bawah tangan:³⁵

- 1) Bentuknya bebas;
- 2) Pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat umum
- 3) Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya, artinya bahwa isi dari akta tersebut tidak perlu dibuktikan lagi kecuali ada yang bisa membuktikan sebaliknya (menyangkal isinya); dan
- 4) Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Dasar hukum akta di bawah tangan di atur dalam BW terutama dalam Pasal 1867 dan 1874, Adapun dasar hukum mengenai akta di bawah tangan:

³⁵ Ghita Aprillia Tulenan, 2014, *Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris*, Jurnal: *Lex Administratum*, Volume 2 Nomor 2, hlm. 123.

- Dalam Pasal 1867 BW:

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan.

- Dalam Pasal 1874 BW :

Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

- Dalam Pasal 1876 BW :

Semua akta, baik yang dibuat di bawah tangan, maupun yang otentik, memberikan di antara para pihak serta ahli waris mereka atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dinyatakan di dalamnya.

- Dalam Pasal 1880 BW :

Suatu surat yang dibuat di bawah tangan, yang diakui oleh pihak terhadap siapa ia hendak dipakai, atau yang keasliannya telah dibuktikan menurut hukum, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama seperti akta otentik.

Dasar hukum akta di bawah tangan terletak pada pengakuan oleh para pihak yang berkepentingan dan pemenuhan persyaratan yang ditetapkan oleh BW. Akta di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan atau jika keasliannya dapat dibuktikan di hadapan pengadilan.

Akta di bawah tangan melekat kekuatan pembuktian dengan memenuhi syarat formil dan materiil yaitu mencakup: ³⁶

- 1) Dibuat secara sepihak atau berbentuk partai (sekurang-kurangnya dua pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang.

³⁶ M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, penyitaan, pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika: Jakarta, hlm. 546.

- 2) Ditandatangani oleh pembuat atau para pihak yang membuatnya.
- 3) Isi dan tandatangan diakui.

Akta di bawah tangan yang sudah memenuhi syarat formil dan materiil selain memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, juga mempunyai minimal pembuktian “mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain dan dengan demikian pada dirinya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian”. Terhadap akta di bawah tangan terdapat dua faktor yang mengubah dan mengurangi nilai minimal kekuatan pembuktian yang apabila terhadapnya diajukan bukti lawan atau isi dan tanda tangan diingkari atau tidak diakui pihak lawan.³⁷

³⁷ *Ibid*, hlm.547.

Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:³⁸

1) Legalisasi

adalah akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada notaris dan di hadapan notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan di hadapan yang melegalisasi, hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

2) *Waarmerking*

Waarmerking adalah proses pengesahan keaslian dokumen atau tanda tangan yang dilakukan oleh notaris atau pejabat yang berwenang. Tujuan adalah untuk memberikan kekuatan hukum yang sah terhadap dokumen atau tanda tangan tersebut. hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf b undang-undang nomor 2 tahun 2014.

Akta dibawah, meskipun tidak memiliki kekuatan pembuktian sekuat akta otentik, tetap dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah asalkan diakui oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh hukum.

F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

³⁸ A. Kohar, 1984, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni: Bandung, hlm. 34.

Pengertian perjanjian, merupakan suatu perikatan. Perikatan merupakan terjemahan dari istilah Belanda *verbinten*. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau pihak yang memberi hak pada pihak yang satu untuk menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak yang lain ini diwajibkan untuk memenuhi tuntutan ini. Hubungan antara dua orang/pihak tadi adalah suatu hubungan hukum yang berarti hak berpiutang dijamin oleh hukum atau Undang-Undang.³⁹

Perjanjian secara umum terdapat pada Buku III BW tentang Perikatan. Dalam buku III perjanjian berkarakter terbuka yang artinya perjanjian boleh dibuat tanpa disertai oleh semua ketentuan dalam buku III asal tidak melawan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana 1 (satu) orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya pada satu orang lain atau lebih.

Dalam ketentuan Pasal 1313 BW, perjanjian merupakan perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari definisi perjanjian yang tercantum dalam pasal tersebut ternyata terdapat berbagai perbedaan pengertian di antara para ahli hukum. Adapun menurut subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁰ Perjanjian adalah hubungan hukum yang dibuat antara seseorang dan orang lain sehingga mengakibatkan akibat hukum, sehingga ada kesepakatan

³⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan pada umumnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.16.

⁴⁰ Subekti dan Tjirosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 52,

yang terbentuk dan menimbulkan hak dan kewajiban, terhadap objek berupa barang adalah perjanjian yang bernama.⁴¹

Pasal 1233 BW menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan di mana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi.⁴²

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal Pasal 1313 BW. Oleh karenanya, perjanjian itu berlaku sebagai suatu undang-undang bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antar dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Secara sederhana dilukiskan bahwa perjanjian standar adalah suatu persetujuan yang dibuat oleh para pihak mengenai suatu hal yang isinya telah ditentukan secara baku (standar), serta dituangkan secara tertulis.⁴³

⁴¹Dewi Anggraeni dan Acep Heri Rizal, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan*. Jurnal Sosial & Budaya Syar-I, Volume. 6 Nomor. 3 Tahun 2019, hlm.225

⁴² Sedyo Prayogo, Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian. Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume III No. 2 Tahun 2016.hlm.282

⁴³ Eman Sulaiman, Tinjauan Terhadap Perjanjian Standar Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam, Volume 4, Nomor 1, Tahun 2018. hlm.28

Dalam Pasal 1313 BW disebutkan, “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengingatkan dirinya terhadap suatu orang atau lebih”.

Pasal ini menjelaskan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian adalah suatu kesepakatan di mana satu orang atau lebih (para pihak) mengikatkan dirinya untuk melaksanakan sesuatu terhadap satu orang lain atau lebih di mana perjanjian mencakup tindakan di mana para pihak sepakat untuk menciptakan hak dan kewajiban tertentu yang harus dipatuhi oleh mereka. Perjanjian yang sah akan memiliki kekuatan hukum mengikat dan dapat ditegakkan di hadapan hukum. Para pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian dapat dituntut untuk memenuhi kewajibannya.

Kontrak dengan perjanjian merupakan istilah yang sama karena intinya adalah adanya peristiwa antara pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk mentaati dan melaksanakannya sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut dan karena itulah kontrak yang dibuat dipandang sebagai sumber hukum yang formal.⁴⁴

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa Pasal 1313 BW memberikan dasar pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan perjanjian dalam hukum perdata Indonesia dan menjadi landasan bagi ketentuan-ketentuan selanjutnya mengenai perikatan dan perjanjian dalam BW.

⁴⁴ Abdul, R., S. et al, 2007, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan contoh Kasus Cet. III*. Kencana, Jakarta, hlm. 49.

2. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Pasal 1320 BW syarat sahnya suatu perjanjian adalah:⁴⁵

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

“Hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 BW).”

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

“Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 BW).”

“Berdasarkan Pasal 1330 BW, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

1)Orang yang belum dewasa.

2)Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.

3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Adanya suatu hal tertentu

“Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Pasal 1333 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan Pasal 1332 BW, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 1334 ayat (1) BW, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.”

d. Kausa sebab yang halal

“BW Perdata menetapkan untuk sahnya perjanjian, selain dari harus ada kausanya, juga harus halal. Syarat keempat dari Pasal 1320 BW ini mendapat penjabaran lebih lanjut dalam Pasal 1335, 1336, 1337 BW. Bahwa objek prestasinya sebagai isi perjanjian harus tertentu (terdapat ditemukan), dasar prestasinya juga harus batal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Mereka mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut dan berdasarkan Pasal 1320 jo 1337 BW,

⁴⁵ P.N.H Simanjuntak, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Pustaka Djambatan, Jakarta, hlm. 26.

kausa perjanjiannya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Pada perjanjian atas beban, kausa perikatannya selalu terletak pada kontra prestasi yang masih akan diterimanya, seperti pada perjanjian obligator pada umumnya atau yang telah dinikmati atau diterima seperti pada perjanjian.”

3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam melakukan suatu perjanjian terdapat asas-asas hukum didalamnya, di antaranya adalah sebagai berikut:⁴⁶

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 ayat (1) BW : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Dalam hal ini para pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja dan mengatur isinya selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian yang telah dibuat secara sah harus dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak yang terlibat.

b. Asas Konsesualisme

Pasal 1320 ayat (1) BW: "sepakat mereka yang mengikatnya dirinya" Perjanjian dianggap sah jika ada kesepakatan antara para pihak yang terlibat. Kesepakatan ini merupakan persetujuan kehendak antara para pihak mengenai hal-hal yang diperjanjikan.

c. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Pasal 1338 ayat (1) BW: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Artinya, perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian tersebut.

d. Asas Itikad Baik

⁴⁶ Sinaga. Niru Anita, 2018, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal: Binamulia Hukum Volume 7 Nomor 2, hlm. 115-117.

Pasal 1338 ayat (3) BW "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

"Para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Ini berarti para pihak harus bertindak jujur, terbuka, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang dapat merugikan pihak lain.

e. Asas Kepribadian

Perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Artinya, hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.