

**BAB II**

**TINJAUAN TEORITIS TENTANG PERMASALAHAN YANG TIMBUL  
AKIBAT PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG  
DILAKUKAN TIDAK DIHADAPAN PPAT**

**A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

**1. Pengertian Perjanjian**

Buku III KUHPerdara berbicara tentang perikatan yang memiliki sifat terbuka, artinya isinya dapat ditentukan oleh para pihak dengan beberapa syarat yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang, hal ini mengandung makna bahwa Buku III KUHPerdara dapat diikuti oleh para pihak atau dapat juga para pihak menentukan lain/menyimpanginya dengan beberapa syarat namun hanya bersifat pelengkap saja yang dapat disimpanginya, karena didalam ketentuan umum ada yang bersifat pelengkap dan pemaksa (yang bersifat memaksa misalnya Pasal 1320 KUHPerdara).<sup>24)</sup>

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perjanjian yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Menurut Hartono Hadisoepito, perjanjian adalah sumber perikatan yang terpenting, sebab memang yang paling banyak perikatan itu terbit dari adanya perjanjian-perjanjian.<sup>25)</sup>

Andul Kahir Muhammad menjelaskan pengertian perjanjian Pasal 1313

---

<sup>24)</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hlm. 39.

<sup>25)</sup> Johannes Ibrahim & Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, Aditama, Jakarta, 2010, hlm. 41.

KUHPerdata mempunyai kelemahan. Kelemahan-kelemahan itu antara lain meliputi:<sup>26)</sup>

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.” Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri” jadi ada *consensus* antara pihak-pihak.
- b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa *consensus*. Pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum, yang tidak mengandung suatu *consensus*. Seharusnya dipakai kata persetujuan.
- c. Pengertian Perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut diatas terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara pihak-pihak dalam lapangan yang harus berupa kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku III KUHPerdata hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan yang bersifat personal.
- d. Tanpa menyebut tujuan. Perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Adanya kelemahan-kelemahan tersebut maka, untuk memperjelas pengertian perjanjian dikemukakan pendapat para ahli diantaranya sebagai berikut:

- a. Sudikno Mertokusumo<sup>27)</sup>  
Perjanjian yaitu perbuatan berdasarkan kepastian yangmana seorang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan akibat hukum. Defenisi tersebut menunjukan adanya asas konsensualisme, asas kepercayaan, dan asas keseimbangan. Bahwa atas dasar kesepakatan dan kepercayaan, kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian sehingga ada perjanjian keseimbangan hukum diantaranya.
- b. M. Yahya Harahap<sup>28)</sup>  
Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hukum kepada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.

---

<sup>26)</sup> Handri Raharjo, *Op. cit.* hlm. 41.

<sup>27)</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1995, hlm. 97.

<sup>28)</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982, hlm. 3.

c. Wirjono Projodikoro<sup>29)</sup>

Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hak atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menurut pelaksanaan janji itu.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu atau diam-diam.<sup>30)</sup>

## 2. Asas-asas Hukum Perjanjian

Kaidah hukum dalam hal ini adalah hukum perjanjian terdapat beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima, yaitu:<sup>31)</sup>

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 dan Pasal 1338 KUHPerduta). Dalam perkembangannya hal ini tidak lagi bersifat mutlak tetapi relative (kebebasan berkontrak yang bertanggungjawab). Asas ini lah yang menyebabkan hukum perjanjian bersistem terbuka. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian sebagian besar (karena Pasal 1320 bersifat memaksa)

---

<sup>29)</sup> Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Ctk Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 7.

<sup>30)</sup> Amirah & Ahmadi Miru, "*Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*", Jurnal Pasca Unhas, Makasar, 2001, hlm. 4.

<sup>31)</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hlm. 39.

dinamakan hukum pelengkap karena para pihak boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian bila mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, maka harus tunduk pada undang-undang dalam hal ini Buku III KUHPerdara. Jika dipahami secara seksama, maka asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan.

Namun ke-empat hal tersebut boleh dilakukan dengan syarat tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

#### b. Asas Konsensualisme

Perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat (Pasal 1320, Pasal 1338 KUHPerdara). Hal ini dimaksud untuk mewujudkan kemauan para pihak.

#### c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (asas mengikatnya suatu perjanjian)

Asas *Pacta sunt servanda* adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian maka pihak ketiga tidak bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima

keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ke tiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

d. Asas Itikad Baik (*Togoe dentrow*)

Maksud dari asas ini bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara). Itikad baik ada dua, yakni:

- 1) Bersifat Obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai Keramik cap gajah namun dipasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subyektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh si A ingin membeli motor, kemudian si B (berpenampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut, pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerdara, bahwa “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang.”

e. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas ini dimaksudkan bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat

mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerdota tentang janji untuk pihak ketiga.

### 3. Unsur-unsur Perjanjian

Menurut Asser dalam perjanjian terdiri dari bagian inti (*essensialia*), dan bagian bukan inti (*naturalia dan accidentalia*). Yang akan diuraikan sebagai berikut:<sup>32</sup>

a. Unsur *Essensialia*

Unsur ini harus mutal ada dalam perjanjian. Unsur ini sangat erat berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdota) dan untuk mengetahui jenis perjanjiannya. Contoh: Kesepakatan.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur yang lazimnya ada/ sifat bawaan perjanjian, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, misalnya menjamin terhadap cacat tersembunyi.

c. Unsur *accidentalialia*

Unsur ini harus ada dan tegas diperjanjikan, misalnya pemilihan tempat kedudukan.

### 4. Akibat Hukum Dari Suatu Perjanjian Yang Sah

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota, perjanjian yang dibuat secara sah yaitu memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdota berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menuntut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

### 5. Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-undang

Perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan harus dipatuhi layaknya sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak, artinya pihak-pihak harus menaati

---

<sup>32)</sup> *Ibid*, hlm. 46.

perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum, jadi barang siapa yang melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Dalam perkara perdata, hukuman bagi pelanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lainnya. Menurut undang-undang, pihak yang melanggar perjanjian itu diharuskan membayar ganti rugi kerugian (Pasal 1243 KUHPerdara), perjanjiannya dapat diputuskan (Pasal 1266 KUHPerdara) menanggung beban resiko (Pasal 1237 ayat (2)), membayar perkara itu jika sampai diperkarakan di muka hakim.

## **6. Tidak Dapat Ditarik Kembali Secara Sepihak**

Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya. Jadi diperjanjikan lagi, namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan yang diberikan oleh undang-undang itu dapat diketahui dalam pasal undang-undang sebagai berikut:<sup>33)</sup>

- a. Perjanjian yang bersifat terus-menerus, berlakunya itu dapat dihentikan secara sepihak, misalnya Pasal 1571 KUHPerdara tentang sewa-menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan memberitahukan kepada penyewa.

---

<sup>33)</sup> M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 55.

- b. Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUHPerdara setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap telah meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik menghentikan sewa-menyewa tersebut. Ia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.
- c. Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) Pasal 1814 KUHPerdara, pemberi kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.

## 7. Pelaksanaan Dengan Itikad Baik

Pelaksanaan dengan itikad baik didalam suatu perjanjian menjadi hal yang sangat penting untuk dipenuhi. Istilah “itikad baik” ada dua macam yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda, istilah itikad baik berarti “kejujuran” atau “Kebersihan”. Dalam Pasal 531 KUHPerdara ditentukan bahwa yang menguasai benda itu beritikad baik apabila menguasainya dengan cara memperoleh hak milik, tanpa mengetahui cacat yang terkandung didalamnya. Dalam Pasal 533 KUHPerdara ditentukan bahwa itikad baik selamanya harus dianggap ada pada setiap orang yang menguasai benda, barang siapa meragukannya harus membuktikan tuduhannya itu. Salah satu cara memperoleh hak milik itu adalah jual beli. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur, bersih, karena ia tidak mengetahui ada cacat yang melekat pada barang yang dibelinya, misalnya mengenai asal-usul barang itu.

Uraian itikad baik adalah *unsur subyektif*, tetapi yang dimaksudkan dengan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bukanlah dalam arti *unsur subyektif*, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksudkan

dengan itikad baik adalah ukuran *obyektif* untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu. Artinya pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan diatas rel yang benar yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan, sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.<sup>34)</sup>

Pelaksanaan dengan itikad baik, yang mana hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan terhadap terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Ini berarti hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya. Apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik yaitu norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Tujuan hukum adalah menciptakan keadilan.

Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, perlu kebiasaan. Hal ini ditentukan dengan Pasal 1339 KUHPerdara “perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

Setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan undang-undang adat kebiasaan di suatu tempat, disamping kepatutan. Atas dasar pasal ini, kebiasaan

---

<sup>34)</sup> *Ibid*, hlm. 56-62.

juga ditunjuk sebagai sumber hukum disamping undang-undang, sehingga kebiasaan itu ikut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian, namun demikian adat kebiasaan tidak boleh menyampingkan undang-undang, apabila ia menyimpang dari ketentuan undang-undang. Ini berarti bahwa undang-undang tetap berlaku meskipun sudah ada adat kebiasaan yang mengatur sesuatu, tetapi normanya itu menyimpang dari undang-undang. Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ditunjuk peraturan perundang-undangan itu harus dibenarkan, tidak boleh disalahkan. Hal ini diakui oleh yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3280K/PDT/1995 tentang Sewa Menyewa Rumah.

Yurisprudensi tersebut menyatakan bahwa pemilik rumah berpegang pada Pasal 1393 KUHPerdara, supaya uang sewa, diantar kerumahnya (tempat tinggalnya). Tetapi penyewa berkeras tidak mau mengantarkan kerumah dengan alasan adat kebiasaan, bahwa sewa ditagih dan diterima ditempat penghuni (penyewa). Setelah uang sewa banyak ditunggak, pemilik rumah menggugat penyewa ke muka pengadilan. Dalam putusannya pengadilan mengalahkan penyewa dan mengharuskan membayar uang sewa tersebut ditambah membayar ongkos perkara, karena penyewa dinyatakan bersalah.

Pasal 1393 ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa “pembayaran harus dilakukan ditempat tinggal kreditur selama ia terus menerus berdiam dalam daerah dimana ia berdiam sewaktu membuat perjanjian. Dihubungkan dengan kasus sewa menyewa rumah diatas, penyewa harus mengantarkan uang sewa kepada kreditur (pemilik) ditempat kediamannya. Walaupun kebiasaan di situ bahwa pemilik menagih uang sewa ke tempat penyewa.

Kasus diatas menjadi hal yang perlu digaris bawahi bahwa undang-undang tetap berlaku sekalipun sudah adat kebiasaan yang menyimpang dari ketentuan undang-undang dengan kata lain, undang-undang tidak dapat disingkirkan oleh adat kebiasaan yang menyimpang dari ketentuan undang-undang tersebut.<sup>35)</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli diatur didalam Buku III KUHPerdara Bab V Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1472 KUHPerdara. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Terdapat dua unsur penting dalam jual beli yaitu:<sup>36)</sup>

#### **a. Barang/benda yang di perjual belikan**

Bahwa yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang berwujud benda. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan obyek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan obyek persetujuan.

#### **b. Harga**

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uanglah yang dikategorikan jual-beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli.

### **2. Pengertian Jual Beli Tanah menurut UUPA**

Jual beli tanah dalam Pasal 5 UUPA dan dalam hukum adat mempunyai pengertian yang sama, jual beli tanah dalam hukum adat merupakan suatu

---

<sup>35)</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1982, hlm. 77-80.

<sup>36)</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 9-10.

pemindahan tanah yang bersifat terang dan tunai. Pengertian jual beli tanah sejak berlakunya UUPA bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPerdota. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.<sup>37)</sup>

Pengertian tunai mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:<sup>38)</sup>

- a. Pemindahan Hak Penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak);
- b. Pembayaran harganya.

Dengan dipenuhinya poin a dan b diatas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai, dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau hutang piutang diluar perbuatan jual beli.<sup>39)</sup>

Pasal 26 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan,

---

<sup>37)</sup> H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 146-147.

<sup>38)</sup> *Ibid*, hlm. 147.

<sup>39)</sup> *Ibid*, hlm. 148.

pemberian, dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, jual beli tanah juga harus pula dimaknai sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu menyerahkan harganya kepada penjual. Jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk hukum agraria atau hukum tanah. Ini berarti bahwa berdasarkan Pasal 5 UUPA, maka jual tanah setelah UUPA mempergunakan system dan asas-asas dalam hukum adat.<sup>40)</sup>

### **3. Pengertian Jual Beli Tanah menurut KUHPerdara**

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud dengan jual beli adalah “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Praktek dalam jual beli tanah telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dihadapan dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama

---

<sup>40)</sup> *Ibid*, hlm. 153.

Staatblads Tahun 1834 Nomor 27.<sup>41)</sup>

Menurut Pasal 1458 KUHPerdota menyatakan bahwa “Jual beli telah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya belum dibayar”.

Jual beli yang diatur dalam KUHPerdota ini bersifat *Obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut hukum perdata jual beli belum memisah hak milik.<sup>42)</sup>

#### **4. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut PP Pendaftaran Tanah**

Jual beli tanah merupakan salah satu cara untuk membuat peralihan hak atas tanah, yang mana peralihan hak atas tanah ini bermuara kepada pendaftaran tanah terhadap hak baru yang dimiliki. Praktek jual beli tanah seperti yang telah diatur dalam PP Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP Peraturan Jabatan PPAT), jual beli hak atas tanah dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini yang berwenang adalah PPAT, yang daerah kerjanya

---

<sup>41)</sup> Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 31.

<sup>42)</sup> Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 94-95.

meliputi daerah tempat tanah yang diperjual belikan itu berada.<sup>43)</sup>

Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak yang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun dikantor-kantor Notaris/PPAT. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT, dengan adanya PP Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dan dihadapan PPAT.<sup>44)</sup>

Permasalahan dewasa ini, masyarakat seringkali melakukan jual beli tanah dengan dibuktikan kuitansi saja merupakan masalah yang serius, disebabkan karena kurangnya perhatian pemerintah dan karena kurangnya kesadaran dari pribadi masyarakat itu sendiri, kurangnya Pendidikan dan minimnya pengetahuan mengenai hak tersebut menjadi kendala yang besar dalam mengurangi transaksi jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan kuitansi. Umumnya, masyarakat memilih melakukan jual beli tanah dengan dibawah tangan karena tidak memerlukan banyak biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT, yang mana prosesnya mudah, cepat selesai dan lebih praktis, cukup dilakukan dihadapan kepala desa sebagai saksi sehingga proses jual beli tanah tersebut dianggap telah sah.

---

<sup>43)</sup> Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 30.

<sup>44)</sup> *Ibid*, hlm. 35.

Faktor yang menyebabkan dilakukannya jual beli tanah dengan kuitansi saja dalam arti, jual beli tanah tersebut dilakukan dibawah tangan adalah:<sup>45</sup>

1. Masyarakat kurang paham bahkan tidak mengetahui mengenai ketentuan dan aturan hukum yang berlaku tentang pentingnya jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang PPAT;
2. Awal mula dari transaksi jual beli yang dilakukan karena saling percaya antara penjual dan pembeli;
3. Ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
4. Tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut belum bersertipikat;
5. Pihak yang melakukan jual beli tersebut belum memiliki biaya untuk melakukan peralihan haknya dan tidak memiliki biaya untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) ataupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
6. Tanah yang diperjualbelikan merupakan tanah pertanian, sedangkan yang dibeli hanya sebagian sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut terlebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan;
7. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak, sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual;
8. Jenis tanahnya masih pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi sipembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai *absente*, atau hal demikian ditempuh jalan diproses permohonan perubahan jenih tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah**

#### **8. Syarat Sahnya Perjanjian**

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan empat syarat yang terdapat pada setiap perjanjian, dengan dipenuhinya syarat-syarat tersebut maka suatu perjanjian dapat berlaku sah. Adapun keempat syarat tersebut adalah:<sup>46)</sup>

---

<sup>45)</sup> Pranciska Romana Dwi Hastuti, *Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabuoaten Sragen (Tinjauan beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Surakarta)* Jurnal Reportorium, ISSN; 2355-2646, Volume II No.2 Desember 2015

<sup>46)</sup> *Ibid*, hlm. 47.

a. Sepakat mereka yang mengadakan perjanjian (*Toestemming*)

Kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan:

- 1) *Offerte* (penawaran), adalah pernyataan pihak yang menawarkan
- 2) *Acceptasi* (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran

Jadi kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Untuk mengetahui kapan kesepakatan itu terjadi ada beberapa macam teori/ajaran, yaitu:<sup>47</sup>

1) Teori Pernyataan

Mengajarkan bahwa sepakat terjadi saat kehendak menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu, misalnya saat menajutuhkan bolpoin untuk menyatakan menerima. Kelemahannya sangat teoritis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

2) Teori pengiriman

Mengajarkan bahwa sepakat terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran. Kelemahannya adalah bagaimana hal itu bisa diketahui? Bisa aja walaupun sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan.

3) Teori pengetahuan

Mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima (walaupun penerimaan itu belum diterima dan tidak diketahui secara langsung). Kelemahannya, bagaimana ia bias mengetahui isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

4) Teori Penerimaan

Mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Orang (*person*) adalah pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subyek hukum. Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa setiap manusia baik warga negara maupun orang asing adalah pembawa hak dan kewajiban dan dapat melakukan perbuatan hukum. Meskipun subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum.

---

<sup>47)</sup> *Ibid*, hlm. 48.

Kewenangan memiliki/menyandang hak dan kewajiban tersebut disebut kewenangan hukum atau kewenangan berhak karena sejak lahir tidak semua subjek hukum pada umumnya memiliki kewenangan hukum itu, cakap atau dapat bertindak sendiri. Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah mereka yang belum genap 21 tahun dan belum menikah, mereka dinyatakan belum cukup umur untuk melakukan perbuatan hukum sehingga mereka harus diwakili oleh wali/perwalian (Pasal 331-414 KUHPerdara) dan mereka yang diletakan dibawah pengampuan, diatur didalam Pasal 433-462 KUHPerdara tentang pengampuan. Pengampuan adalah keadaan dimana seseorang karena sifat pribadinya dianggap tidak cakap untuk bertindak sendiri dalam lalu lintas hukum, karena orang tersebut oleh karena putusan hakim dimasukan kedalam golongan orang yang tidak cakap bertindak sendiri.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berbicara tentang obyek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdara). Obyek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut adalah:

- 1) Obyek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
- 2) Obyek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi obyek perjanjian).

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang dimaksud disini adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUHPerdara). Halal adalah tidak bertengan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>48</sup>

Keempat syarat tersebut dibagi dalam dua kelompok, yaitu:<sup>49)</sup>

#### 1) Syarat Subyektif

yaitu suatu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu atau dengan kata lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, dimana dalam hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian itu. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dibatalkan, artinya perjanjian itu ada tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

#### 2) Syarat Obyektif

yaitu syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian. Ini meliputi suatu hal tertentu dan sebab yg halal. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dengan kata lain batal sejak semula dan dianggap tidak pernah ada perjanjian.

### **1. Pengertian Hak-hak Atas Tanah**

Pengertian hak terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yang mana disebutkan bahwa hak adalah sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh

---

<sup>48)</sup> *Ibid*, hlm. 50-57.

<sup>49)</sup> *Ibid*, hlm. 2-3.

Undang-undang) kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau mertabat. Didalam kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa tanah adalah:<sup>50)</sup>

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Dalam artian yuridis tanah memiliki pengertian permukaan bumi. Dalam

Pasal 4 UUPA disebutkan:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tanah, bumi, air serta ruang angkasa yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum yang lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah tersebut diartikan sebagai hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atau suatu tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>51)</sup>

Di Indonesia dikenal beberapa hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang dan badan hukum. Hak-hak atas tanah tersebut terdapat pengaturannya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

---

<sup>50)</sup> Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 6.

<sup>51)</sup> *Ibid*, hlm. 9-10.

- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka Hutan
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dalam Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pasal 53 ayat (1) UUPA yang mana sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf h telah ditetapkan hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara yang terdiri dari:

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak sewa atas tanah pertanian

Pasal 20 UUPA mengatur tentang pengertian hak milik atas tanah, disebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam Pasal 20 ayat (2) ditentukan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata terkuat dan terpenuhi dalam ayat (1) memberikan arti bahwa hak milik tersebut adalah hak yang paling kuat dan penuh jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya, sedangkan kata turun temurun bahwa hak milik ini dapat diwariskan kepada ahli warisnya.<sup>52)</sup>

Walaupun hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki, suatu hak milik hendaknya memiliki fungsi sosial, dengan arti bahwa hak milik tersebut tidak dapat digunakan secara terus menerus hingga akhir hayat. Dengan kata lain, hak milik atas tanah yang telah dimiliki hendaknya dapat memberikan manfaat untuk masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung.

---

<sup>52)</sup> Affan Mukti, *Pembahasan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960*, USU Press, Medan, 2010, hlm. 99.

Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan untuk warga negara asing tidak diberi kesempatan untuk mempunyai hak milik. Hal ini sesuai dengan Prinsip Nasionalitas dari UUPA yang tercermin dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyebutkan “hanya orang Indonesia yang dapat mempunyai hak milik”

## **2. Akta Otentik Dan Akta Di Bawah Tangan**

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat. Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.<sup>53)</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1867 “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan”. Dari ketentuan pasal diatas akta dibagi menjadi dua, akta otentik dan akta di bawah tangan.

### **a. Akta Otentik**

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat/ pegawai

---

<sup>53)</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.

umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana aktanya dibuat, sebagaimana tertulis dalam ketentuan Pasal 1867 dan Pasal 1968 KUHPerdara.

Akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefinisikan adanya akta otentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta otentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi “Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”, akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang, akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang ini harus sesuai dengan yang ditentukan oleh para pihak tentang isi akta tersebut. Akta otentik dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini para pihak menghadap pejabat yang bewenang dan menentukan isi akta tersebut.<sup>54)</sup>

#### **b. Akta di Bawah Tangan**

Pengertian akta di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan “yang dianggap 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 perantaraan seorang pejabat umum”.

Dari penjelasan pasal diatas dapat kita ketahui bahwa akta di bawah tangan hanyalah surat yang melibatkan para pihak yang terlibat didalam akta tersebut tanpa membawa pejabat umum yang berwenang untuk itu.

Syarat suatu akta disebut akta dibawah tangan harus memenuhi syarat formil

---

<sup>54)</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 566.

dan syarat materil:

- 1) Berbentuk tertulis atau tulisan;
- 2) Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang;
- 3) Ditandatangani oleh para pihak;
- 4) Mencantumkan tanggal dan tempat penanadatangan.

Syarat materil akta di bawah tangan dapat dijelaskan dari hal-hal sebagai berikut:

- 1) Keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan (*reschts handeling*) atau hukum (*rechts betterkking*).
- 2) Sengaja dibuat sebagai alat bukti.

Syarat akta di bawah tangan, pembuat atau para pembuat akta disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta.<sup>55)</sup>

### 3. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam pengertiannya, terdapat kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan. pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan

---

<sup>55)</sup> *Ibid*, hlm. 597.

jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.<sup>56)</sup>

Kata-kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. yang dimaksudkan dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang bisa meliputi seluruh negara, misalnya desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam PP Pendaftaran Tanah.<sup>57)</sup>

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrasion*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah

---

<sup>56)</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet. 8, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 72.

<sup>57)</sup> *Ibid*, hlm. 73.

secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>58)</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.<sup>59)</sup>

Seluruh pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dikantor pertanahan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **4. Sengketa Yang Terjadi Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah**

Dalam kegiatan pendaftaran tanah sejatinya, terdapat 2 (dua) masalah atau sengketa yang akan terjadi yaitu:

##### **a. Sengketa Data Fisik**

Sengketa data fisik yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftarkan termasuk

---

<sup>58)</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm. 24.

<sup>59)</sup> *Ibid*, hlm. 23.

keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Sengketa dalam kategori ini adalah:

- 1) Sengketa batas yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah yang disebabkan tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan;
- 2) Sengketa ganti kerugian yang menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tatacara pembayarannya.

b. Sengketa Data yuridis

Sengketa data yuridis yaitu sengketa yang menyangkut mengenai status hukum tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar. Sengketa yang masuk dalam kategori ini adalah:

- 1) Sengketa waris yaitu sengketa yang menyangkut siapa saja yang berhak atas tanah warisan yang ditinggal oleh pewaris berdasarkan peraturan yang berlaku;
- 2) Sengketa pengaturan penguasaan tanah yaitu sengketa yang menyangkut pemilikan tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku misalnya kepemilikan tanah *absente* dan permukaan tanah yang melebihi batas maksimum.
- 3) Sengketa sertifikat ganda terjadi akibat adanya pemalsuan atas hak untuk mendapatkan sertifikat tanah oleh orang yang tidak bertanggung jawab.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pengadilan**

Dalam suatu negara yang berdasarkan hukum (*rechtstaats*), kekuasaan kehakiman merupakan badan yang sangat menentukan isi dan kekuatan kehakiman merupakan badan yang sangat menentukan isi dan kekuatan kaidah-kaidah hukum positif. Kekuasaan kehakiman diwujudkan dalam tindakan pemeriksaan, penilaian dan penetapan nilai perilaku manusia tertentu serta menentukan nilai situasi konkret dan menyelesaikan persoalan atau konflik yang ditimbulkan secara parsial berdasarkan hukum sebagai patokan obyektif.<sup>60)</sup>

Putusan Pengadilan tidak terbatas dalam lingkup peradilan negeri sebagaimana yang diuraikan sebelumnya, putusan dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) juga termasuk dalam jenis putusan hal ini jika putusan tersebut berkaitan dengan sengketa TUN sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Proses penyelesaian sengketa dalam hal ini jual beli tanah yang tidak dilakukan di PPAT, dapat didaftarkan melalui jalur litigasi yang mana nantinya pengugat mendaftarkan gugatan ke pengadilan negeri untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang dialami oleh pengugat (pembeli).

Dalam gugatan secara perdata yang didaftarkan di pengadilan negeri dalam hal sengketa jual beli yang dilakukan dibawah tangan, pengugat dapat mendaftarkan gugatannya ke pengadilan negeri dengan mengikuti prosedur atau

---

<sup>60)</sup> Lili Rasjidi dan Ira Thania, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 93.

ketentuan yang di muat dalam hukum acara (HIR) yang gugatan tersebut harus memuat:

- a. Nama lengkap dan tempat tinggal atau kedudukan para pihak (penggugat dan tergugat) bila pihak tergugat tidak diketahui keberadaanya maka setidak-tidaknya adalah tempat tinggal atau kedudukan terakhir dari pihak tergugat;
- b. Uraian jelas tentang sengketa dan disertai lampiran surat gugatan;
- c. Isi gugatan atau petitum.

Adapun tahapan yang dilalui adalah sebagai berikut:

- a. Penafsiran biaya perkara oleh pengadilan sesuai dengan radius tempat tinggal dari para pihak dan penentuan panjer biaya perkara. Pihak penggugat membayar panjer biaya perkara yang telah ditentukan.;
- b. Ketua pengadilan Menetapkan hakim/majelis hakim yang akan memeriksa perkara tersebut. Sekertaris Panitera menetapkan/menunjuk panitera pengganti dalam proses perkara persidangan;
- c. Penetapan hari sidang oleh hakim;
- d. Panggilan para pihak untuk menghadiri siding oleh juru sita. Kepada pihak tergugat panggilan dilampirkan surat gugatan oleh penggugat, namun ketika keberadaan tergugat tidak diketahui maka panggilan di alamatkan pada kedudukan terakhir tergugat dan panggilan umum melalui pemerintah kabupaten dimana pihak tergugat terakhir berkedudukan;
- e. Proses Acara Persidangan.
  - 1) Pembacaan gugatan oleh pihak penggugat dan jawaban dari pihak

tergugat. Jika pihak tergugat tidak hadir dalam persidangan maka diteruskan dengan pokok perkara persidangan serta diikuti kembali dengan panggilan kepada pihak tergugat;

2) Pemeriksaan pokok perkara, para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti berupa bukti tertulis maupun bukti saksi yang dirasa perlu untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan jawaban.

f. Pembacaan putusan oleh Hakim, Hakim membacakan putusannya atas dasar pertimbangan bukti-bukti yang telah disampaikan dan pertimbangan hukum yang dimiliki oleh hakim.

### **1. Pengertian Putusan di Pengadilan**

Kewenangan kekuasaan hakim dilaksanakan oleh hakim. Pada dasarnya hakim memiliki tugas untuk memberi keputusan dalam setiap perkara atau konflik yang dihadapkan kepadanya. Tujuan diadakannya suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim. Putusan hakim merupakan sesuatu yang sangat dinantikan oleh setiap pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa dan mereka mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan.

Prof. Sudikno Mertokusumo memberikan definisi putusan hakim sebagai suatu pernyataan oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan perkara atau sengketa antara para pihak. Prof. Sudikno mencoba untuk menekankan bahwa yang dimaksud dengan putusan hakim itu adalah yang diucapkan di persidangan. Putusan yang diucapkan (*uitspraak*) memang tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (*vonis*), namun apabila ternyata ada perbedaan di antara keduanya, maka yang sah

adalah yang diucapkan, karena lahirnya putusan itu sejak diucapkan. Hal ini sebagaimana diinstruksikan oleh Mahkamah Agung melalui surat orderannya Nomor 5 Tahun 1959 tanggal 20 April 1959 dan Nomor 1 Tahun 1962 tanggal 7 Maret 1962 yang antara lain menginstruksikan agar pada waktu putusan diucapkan konsep putusan harus sudah selesai, tujuan surat orderan tersebut adalah agar mencegah hambatan dalam penyelesaian perkara dan mencegah adanya perbedaan isi putusan dengan yang tertulis.<sup>61)</sup>

Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang dibuat dalam bentuk tertulis oleh hakim sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk itu dan diucapkan didepan persidangan perkara yang terbuka untuk umum melalui proses dan prosedural hukum acara yang bertujuan untuk menyelesaikan dan mengakhiri suatu perkara guna terwujudnya kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

#### a. Jenis-jenis Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan diatur secara eksplisit dalam Pasal 185 HIR, Pasal 196 ayat (1) RBg, yaitu sebagai berikut:

##### 1) Putusan Sela

Sebelum mengeluarkan putusan akhir, hakim biasanya akan mengeluarkan putusan sela terlebih dahulu yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara. Perlu untuk diketahui bahwasanya putusan sela tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya putusan akhir, walaupun dipersidangan putusan sela

---

<sup>61)</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta, Liberty, 2000, hlm. 172-173.

diucapkan secara terpisah sebelum dijatuhkan putusan akhir namun putusan sela tidak dibuat dengan putusan tersendiri, melainkan hanya ditulis dalam berita acara persidangan, Putusan sela dapat dibagi menjadi beberapa macam putusan, antara lain putusan *Preparatoir*, putusan *interlocutoir*, putusan *incidenteel* dan putusan *provisioneel*.

## 2) Putusan Akhir

Putusan akhir berarti berakhirnya proses pemeriksaan pokok perkara dan saatnya bagi hakim yang menangani perkara untuk menjatuhkan putusan akhir untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa yang terjadi antara para pihak yang berperkara. Putusan akhir atau yang lazim disebutkan *end vonis*. Putusan akhir menurut sifat amarnya (*dictum*) dapat dibedakan atas 3 (tiga) macam, yaitu putusan *condemnatoir*, putusan *constitutief*, dan putusan *declaratoir*.

a) Putusan *condemnatoir*, adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi. Hak perdata penggugat yang dituntutnya terhadap tergugat, diakui kebenarannya oleh hakim. Putusan *condemnatoir* mengakui atau menetapkan adanya hak atas suatu prestasi, sehingga putusan tersebut memerlukan upaya pemaksa karena pelaksanaannya tergantung pada bantuan dari pihak yang terhukum. Amar putusan selalu berbunyi “Menghukum .... dan seterusnya”

b) Putusan *constitutief*, adalah putusan yang menciptakan suatu keadaan hukum yang baru. Misalnya, putusan yang membatalkan

suatu perjanjian, menyatakan pailit, memutuskan suatu ikatan perkawinan, dan sebagainya. Amar putusan berbunyi: “Menyatakan ... dan seterusnya.”

- c) Putusan *declaratoir*, adalah putusan yang menyatakan suatu keadaan sebagai suatu keadaan yang sah menurut hukum. Misalnya, perjanjian antara penggugat dan tergugat dinyatakan sah menurut hukum dan sebagainya. Amar putusannya selalu berbunyi: “Menyatakan ... sah menurut hukum.

b. Dari Aspek Kehadiran Para Pihak

Penyelesaian sengketa di pengadilan harus dihadiri oleh para pihak dan untuk itu para pihak harus di panggil dan diharuskan untuk menghadiri sidang, akan tetapi ada kalanya salah satu pihak tidak hadir walaupun sudah dipanggil secara patut, pihak yang tidak hadir dapat dikatakan telah melakukan pengingkaran untuk menghadiri pemeriksaan persidangan. Mengantisipasi hal tersebut, undang-undang telah memberi kewenangan kepada hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai ganjaran atas tindakan tersebut, putusan yang dimaksud adalah:<sup>62)</sup>

a) Putusan Gugatan Gugur

Apabila penggugat tidak datang pada hari sidang yang telah ditetapkan, atau tidak menghadirkan wakilnya, walaupun sudah dipanggil secara patut, maka hakim berwenang untuk menjatuhkan putusan menggugurkan gugatan penggugat, dan penggugat dihukum untuk membayar biaya

---

<sup>62)</sup> *Ibid.* hlm. 174.

perkara hal tersebut sesuai dengan Pasal 124 HIR. Akibat hukum yang timbul dari putusan adalah pihak tergugat dilepaskan dari dugaan bersalah, dan satu-satunya cara yang dapat ditempuh oleh penggugat adalah dengan mengajukan gugatan baru.

b) Putusan *Verstek*

Istilah *verstek* diambil dari kata *verstek procedure* yang berarti “acara luar hadir”, dan *verstekvonnis* yang berarti “putusan tanpa hadir atau putusan di luar hadir tergugat”. Istilah bagi suatu putusan yang dikeluarkan oleh hakim tanpa hadirnya tergugat yang digunakan dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia adalah *verstek*. Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa *verstek* adalah suatu kewenangan hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tanpa kehadiran tergugat di persidangan pada tanggal yang telah ditentukan, atau tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun ia sudah dipanggil secara patut. Ketentuan mengenai *verstek* diatur dalam Pasal 125 Herziene Indonesich Reglement (HIR), Pasal 78 Reglement op de Rechtsvordering (Rv). Putusan *verstek* dijatuhkan didasari pada Pasal 125 HIR, yang berbunyi sebagai berikut: “Apabila pada hari yang telah ditentukan, tegugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (*verstek*), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan.” Melihat kepada ketentuan tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa apabila tergugat menerima

putusan *verstek*, maka tergugat berhak mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan *verstek* tersebut.

c) Putusan *contradictoir*

Putusan yang menyatakan bahwa tergugat atau para tergugat pernah hadir dalam persidangan, tetapi dalam persidangan selanjutnya tergugat atau salah satu tergugat tidak pernah hadir walaupun sudah dipanggil secara patut. Secara yuridis hakim yang menangani perkara ini dapat menjatuhkan putusan *contradictoir*. Dalam hal ini tergugat atau pihak tergugat tidak diperkenankan mengajukan perlawanan atas putusan pengadilan negeri, tetapi perlawanan hanya dipebolehkan dilakukan dalam tingkat banding ke pengadilan tinggi (Pasal 127 HIR). Putusan ini merupakan lawan dari putusan *verstek*, dalam putusan *contradictoir* diberikan disebabkan oleh tergugat atau para tergugat yang pernah hadir dipersidangan, tetapi dalam sidang-sidang berikutnya tergugat atau salah satu dari tergugat tidak pernah hadir. Sedangkan putusan *verstek* adalah putusan yang diberikan oleh hakim karena tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan.

## 2. Kekuatan Putusan Pengadilan

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara perdata mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan, yaitu:<sup>63)</sup>

a. Kekuatan Mengikat

---

<sup>63)</sup> Yani Nurcahyani. 2015. *Hukum Acara Perdata*. Bandung, CV Pustaka Setia, hlm. 190.

Kekuatan mengikat ini karena kedua pihak telah bersepakat menyerahkan pada pengadilan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara mereka. Dengan demikian, kedua belah pihak harus tunduk terhadap putusan yang dibuat oleh pengadilan atau hakim. Putusan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat (*bindende kracht*) adalah suatu putusan hakim yang tidak bisa ditarik kembali, walaupun ada verzet, banding atau kasasi, berarti putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga mengikat.

b. Kekuatan Pembuktian

Putusan pengadilan yang dituangkan dalam bentuk tertulis merupakan akta autentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti oleh kedua pihak apabila diperlukan sewaktu-waktu oleh para pihak untuk mengajukan upaya hukum. Dalam hukum pembuktian, putusan diartikan bahwa dengan putusan itu telah diperoleh suatu kepastian tentang suatu peristiwa yang terjadi. Karena putusan pengadilan sebagai dokumen yang merupakan suatu pembentukan hukum sehingga memperoleh kekuatan bukti yang sempurna.

c. Kekuatan Eksekutorial

Putusan hakim adalah pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang. Untuk itu, putusan hakim yang diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri dan menyelesaikan perkara sengketa antarpihak. Putusan yang dibuat oleh hakim harus mengikuti tata cara yang disahkan oleh perundang-undangan yang ada, melalui yurisprudensi, kebiasaan-kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, baik tertulis maupun tidak tertulis. Putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan memaksa, hal ini

berarti apa yang ditentukan dalam putusan tersebut dapat dijalankan dengan paksaan oleh alat-alat negara terhadap pihak yang tidak melaksanakan putusan tersebut secara sukarela.