

KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBATALKAN PUTUSAN PENGADILAN

Edi Kurniawan La Ode, S.H.
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

Email: Edi99568@gmail.com

Abstrak

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) sering dilakukan untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah sebelum dilakukan AJB dihadapan PPAT. Dalam Putusan Perkara Nomor: 1092 K/Pdt/2013 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 168/Pdt/2012/PT-Mdn, status Akta PPJB yaitu Akta Nomor 5 tanggal 27 Juni 2011 antara Penjual dengan pembeli tidak dapat ditingkatkan menjadi AJB karena Pihak Penjual yaitu Masmin Bangun meninggal dunia sementara pihak pembeli telah menempati objek perjanjian. Kemudian berdasarkan putusan pengadilan, pihak yang diminta persetujuannya dalam akta PPJB yaitu istri dari almarhum Masmin bangun selaku penjual dinyatakan sebagai istri tidak sah sehingga tidak berwenang dalam melakukan perbuatan hukum dalam PPJB tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif. Tahap pertama peneliti akan mengumpulkan bahan hukum terkait permasalahan yang dikaji. Penelitian dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang dijelaskan secara deskriptif berdasarkan permasalahan dari berbagai aturan-aturan hukum dan literatur. Kerangka teori yang digunakan sebagai acuan analisis dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Berdasarkan hasil penelitian, penulis telah menjelaskan mengenai kedudukan akta PPJB berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 168/Pdt/2012/PT-Mdn yang menyatakan akta PPJB cacat hukum sehingga jual beli tanah sengketa yang dilakukan pada tanggal 27 juni 2011 di buat dihadapan Aswin Ginting SH, Notaris/PPAT di kabanjahe yaitu Akta Nomor 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap sebidang tanah pertapakan diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 160/Padang Mas adalah Akta Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat yang berakibat hukum terhadap bentuk akta maupun perjanjian yang diperbuat setelah meninggalnya Masmin Bangun terkait perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak sah keberadaannya dan batal demi hukum. Dari kesimpulan penelitian ini, penulis menyarankan dalam hal adanya putusan Pengadilan yang menyatakan jual beli batal demi hukum maka perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya, oleh karena itu Hakim tidak boleh sekedar memutuskan bahwa perjanjian batal demi hukum, namun juga memerintahkan tindakan-tindakan yang mengembalikan para pihak ke keadaan semula.

Kata kunci: Kepastian Hukum, PPJB, Harta Bawaan

Abstract

The binding of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) is often carried out to provide legal certainty for the parties in the process of transferring land rights before AJB is carried out before PPAT. In the Decision on Case Number: 1092 K / Pdt / 2013 juncto Decision of the Medan High Court Number: 168 / Pdt / 2012 / PT-Mdn, the status of PPJB

Deed namely Deed Number 5 dated June 27, 2011 between the Seller and the buyer cannot be increased to AJB because of the Party The seller, Masmin Bangun, died while the buyer occupied the agreement object. Then based on the court's decision, the party who was asked for his approval in the PPJB deed namely the wife of the deceased Masmin wake up as the seller was declared an illegitimate wife so that he was not authorized to carry out legal acts in the PPJB. The research method used is Normative Juridical. The first stage the researcher will collect legal material related to the problem being studied. Research using the legislative approach is described descriptively based on the problems of various legal rules and literature. The theoretical framework used as a reference for analysis in this study is the theory of legal certainty and legal protection theory. Based on the results of the study, the author has explained about the position of the PPJB deed based on the Medan High Court Decision Number 168 / Pdt / 2012 / PT-Mdn stating that the PPJB deed is legally flawed so that the sale and purchase of land disputes conducted on 27 June 2011 was made before Aswin Ginting SH , Notary / PPAT in Kabanjahe, namely Deed Number 5 of the Sale and Purchase Agreement on a plot of ascetic land described in the Certificate of Ownership Number 160 / Padang Mas, is a Deed of Law and does not have a binding Legal Force that has legal consequences for the deed or agreement made after Masmin Bangun's death, the existence of the sale and purchase agreement was invalid and was null and void. From the conclusions of this study, the authors suggest that in the case of a Court decision stating that buying and selling is null and void, the sale and purchase agreement is deemed to have never existed and has no legal consequences from the beginning, therefore the Judge may not just decide that the agreement is null and void, but also ordered actions that returned parties to their original state.

Keywords: *certainly of law, ppjb, objects of defaults*

PENDAHULUAN

Perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”¹. Sedangkan perjanjian menurut Subekti adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal tertentu”.² Abdul Kadir Mohammad, merumuskan kembali perjanjian yang terdapat dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai berikut, “Perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.³

Mengenai syarat sahnya perjanjian merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, dalam perjanjian jual beli juga dibutuhkan syarat-syarat tertentu sehingga perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat. Perjanjian dapat

¹ R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet 41 (Jakarta Balai Pustaka, 2016), Pasal 1313

² R Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermassa, 1987), hlm.1

³ Abdul Kadir Mohammad, *Hukum Perikata*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 1982), hlm.35

dikatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.

Dikaitkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa perjanjian jual beli terjadi ketika adanya kesepakatan, tetapi berbeda dengan jual beli berdasarkan hukum adat. Perjanjian jual beli pada hukum adat merupakan perjanjian yang bersifat riil, yang artinya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, jual beli menurut Hukum Adat terjadi ketika objeknya telah diserahkan, akan tetapi jika objek dalam jual beli tersebut belum diserahkan maka perjanjian tersebut dianggap belum terjadi atau tidak pernah ada.⁴ Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Namun Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara ke dua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁵ Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dikatakan bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dapat disimpulkan bahwa dalam hal ini ada perbedaan konsep tentang syarat sahnya perjanjian jual beli menurut KUH Perdata dan Sistem Hukum Adat. Disatu sisi perjanjian timbul karena adanya persetujuan kehendak atau kesepakatan antara pihak-pihak, kemudian disisi lain disamping ada persetujuan kehendak atau kesepakatan, juga sekaligus ada penyerahan nyata atas barangnya (*levering*).

Dalam kasus yang menjadi objek penelitian tesis ini yaitu Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan dengan pembayaran bertahap sehingga harus dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan proses peralihan menjadi Hak Milik sebelum dibuat Akta Jual Beli (AJB). PPJB sendiri bukanlah peralihan hak atas tanah berdasarkan PP PPAT. Namun pada waktunya PPJB yang dibuat Notaris tersebut harus ditingkatkan ke AJB untuk proses peralihan dan administrasi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hukum di bidang pertanahan yang berlaku saat ini ialah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP

⁴R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 29

⁵ *Ibid*, hlm 28

PPAT). Kedua Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan bahwa pejabat yang berwenang terkait peralihan hak atas objek tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dari hasil penelusuran terhadap hukum pertanahan, tidak ditemukan adanya satupun norma yang mengatur tentang sahnya jual beli atas tanah, PP Pendaftaran Tanah hanya menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya berupa jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT.

Peralihan dilakukan melalui AJB yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang kemudian atas dasar AJB dilakukan Perubahan atau Balik Nama pada Sertifikat Objek Tanah Terkait. Namun sering pula dalam praktek peralihan objek tanah tidak dapat langsung dilakukan AJB karena berbagai hal misalnya pembayaran harga Objek sebagaimana disepakati belum dipenuhi/belum lunas atau adanya beban-beban pajak yang dalam proses pelunasan sehingga untuk memberikan rasa aman dan kepastian hukum terkait transaksi tersebut dibuat pengikatan perjanjian jual beli..

Kedudukan PPJB Hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris berdasarkan kewenangan yang dimiliki sebagaimana ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Jabatan Notaris harus diakui sebagai perjanjian yang sah, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam hukum positif. Para pihak dalam PPJB harus dipandang sebagai para subyek yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, tetapi jual-beli hak atas tanah belum terjadi.

Dalam kasus yang menjadi obyek penelitian yaitu PPJB yang dibuat melibatkan obyek tanah dan bangunan yang termasuk harta benda dalam perkawinan. Perikatan-perikatan terkait dengan harta benda dalam perkawinan, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan) menegaskan bahwa "Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain".⁶

Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.⁷ Bila

⁶Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan*, Pasal 35

⁷ *Ibid.* Pasal 36

perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing.⁸

Dengan kata lain bahwa dalam hal untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang sifatnya mengakibatkan berpindahnya harta benda dalam perkawinan kepada pihak lain harus mendapatkan persetujuan masing-masing suami atau istri jika itu adalah harta bersama. Tetapi untuk harta bawaan, pengelolaan atau pengurusan ada pada masing-masing suami-istri, dengan kata lain pada dasarnya suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bawaan atau harta pribadinya. Berbeda konsepnya dengan pengaturan dalam KUHPerdara bahwa sejak saat dilangsungkan perkawinan, menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami-istri, sejauh hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Dengan bahasa sederhana Pasal 119 KUHPerdara tersebut menghendaki bahwa terhitung sejak perkawinan terjadi, demi hukum terjadilah percampuran harta diantara keduanya, harta istri menjadi harta suami, demikian pula sebaliknya.⁹ Dalam hal ini ada perbedaan konsep harta benda dalam perkawinan antara KUHPerdara dan Undang-Undang Perkawinan sehingga menurut penulis terjadi hukum yang tidak konsisten.

Perihal memberikan persetujuan antara suami istri dalam perjanjian pengalihan harta benda, timbul persoalan apabila ada salah satu pihak melakukan perbuatan hukum jual beli mengenai pengalihan harta benda perkawinan sedangkan ia belum mendapatkan persetujuan dari pihak lainnya, harus dilihat syarat sahnya perbuatan tersebut. Sedangkan Undang-Undang Perkawinan tidak mengatur mengenai hal itu. Oleh karena itu merujuk pada Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan membutuhkan persetujuan bersama, jika ada salah satu pihak yang merasa dirugikan akibat tidak memberikan persetujuan, maka pihak yang tidak memberikan persetujuannya tersebut selain dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum itu juga dapat melakukan pengesahan atas perbuatan hukum tersebut.¹⁰ Kemudian juga timbul persoalan mengenai akibat hukum putusnya perkawinan karena kematian salah satu dari suami atau istri yang bersangkutan terhadap harta bersama atau terhadap harta bawaan, Undang-Undang Perkawinan juga tidak mengatur tentang hal tersebut.

⁸ *Ibid.* Pasal 37

⁹ R.Subekti, *Op.cit*, hlm 28.

¹⁰ Wahyono Darmabrata, Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan dan Keluarga Di Indonesia*, Cet.3, Ed.1, (Jakarta : Badan Penerbit FH-UI, 2015) hlm. 21

Seperti pada kasus yang terjadi di Medan tepatnya di Kabupaten Kabanjahe Sumatera Utara, dalam proses pembuatan PPJB tersebut salah satu pihak yaitu pemilik objek tanah dan bangunan selaku penjual meninggal dunia sehingga PPJB tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB). Kemudian bahwa pihak yang memberikan persetujuan dalam akta PPJB, oleh Putusan Pengadilan dinyatakan tidak berwenang sebagai pihak memberikan persetujuan dalam akta PPJB tersebut.

Dalam Putusan Perkara Nomor: 1092 K/Pdt/2013 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 168/Pdt/2012/PT-Mdn status Akta PPJB yaitu Akta Nomor 5 tanggal 22 Juni 2011 antara Pihak Penjual (Suami: Masmin Bangun dan Lestari Beru Ginting: Istri) dengan Pihak Pembeli tidak dapat ditingkatkan menjadi AJB karena Pihak Penjual yaitu Masmin Bangun meninggal Dunia sementara Pihak Pembeli telah menempati objek dalam perjanjian.

Selanjutnya atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh seorang wanita yang mengaku sebagai istri sah almarhum Masmin Bangun, Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Medan dengan register perkara Nomor: 168/Pdt/2012/PT-Mdn menyatakan bahwa penggugat adalah janda sah satu-satunya dari almarhum Masmin Bangun, sedangkan janda dari pihak Penjual dalam Akta PPJB adalah bukan istri sah dari Almarhum Masmin Bangun. Majelis hakim juga Mengabulkan permohonan Penggugat dan menyatakan Akta Nomor 5 Tanggal 27 Juni 2011, Pengikatan Jual Beli Terhadap Rumah di Jalan Upah Tendi Sebayang No. 56 Kelurahan Padang Mas Kecamatan Kabanjahe, Kabupaten Karo dengan luas 856 M2 Sertifikat Hak Milik No. 160/Padang, yang dilakukan Masmin Bangun dengan persetujuan Istri Batal Demi Hukum.

Dari Uraian di atas penulis dalam Tesis ini akan meneliti dan membahas serta menjawab pertanyaan-pertanyaan dibenak penulis dan menuangkannya dengan Judul : **“Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Objek Harta Bawaan yang Dibatalkan Putusan Pengadilan”**.

KAJIAN TEORI

Dalam menjawab permasalahan yang diteliti dibutuhkan kerangka teori, melalui pendekatan kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan terkait, dan pendapat para ahli. Terkait dengan sahnya perjanjian, peneliti akan menganalisis dengan mengacu pada Hukum Perikatan Buku III KUHPdata terkait subjek dan objeknya dan pendapat para ahli serta mengkaji perjanjian tersebut secara formil dan materil memenuhi syarat

sahnya suatu perjanjian. Kemudian dikaitkan dengan Kedudukan Akta Otentik (PPJB), syarat sahnya Perkawinan serta akibatnya dan Menjelaskan Harta Dalam Perkawinan.

Perjanjian dibuat dengan maksud membuat jelas pengaturan tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yaitu hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebuah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban hukum adalah perjanjian yang sah menurut hukum. Dalam kajian ini hak dan kewajiban dimaksud adalah hubungan hukum yang timbul dari pengikatan jual beli atas objek tanah yang merupakan *boedel* waris.

Kemudian secara lebih mendalam terkait dengan rumusan masalah, peneliti akan menjelaskan akibat hukum terhadap kedudukan akta PPJB yang dibatalkan oleh putusan pengadilan terkait permasalahan yang dikaji serta perlindungan hukum terhadap pembeli yang dirugikan akibat pembatalan akta PPJB tersebut. Dalam menjawab rumusan permasalahan yang ada, kerangka teori yang digunakan dalam tesis ini adalah teori Kepastian Hukum dan teori Perlindungan Hukum.

a. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui Penerapan Hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutuskan kasus terkait Keabsahan dan Kedudukan Akta PPJB. Hakim bertugas untuk menemukan hukum yang tepat, hal ini sesuai dengan tujuan dasar pengadilan, artinya hakim tidak cukup hanya sekedar mencari dalam undang-undang saja, tetapi juga harus menggali nilai-nilai yang ada pada masyarakat. Kemudian dari Putusan hakim tersebut menciptakan suatu hukum yang sesuai. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹¹ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu Negara, sehingga hukum positif harus selalu ditaati.

b. Teori Perlindungan Hukum

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm.158

Teori Perlindungan Hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menjawab Perlindungan Hukum kepada para pembeli terkait Akta PPJB yang dibatalkan putusan pengadilan.

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Perlindungan Hukum adalah suatu perlindungan yang memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum.¹² Dikatakan juga bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif.¹³ Lebih lanjut dikatakan perlindungan hukum represif yaitu bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.¹⁴

Tujuan Pokok Hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi.¹⁵

Dari uraian tersebut memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁶

KERANGKA KONSEPTUAL

¹² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 54

¹³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm 29

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm 41

¹⁵ www.ensikloblogia.com, *Tujuan Hukum Menurut Para Ahli*, diakses pada senin, 08 Agustus 2016

¹⁶ Rlish Effendi, et al., *Teori Hukum*, (Ujung Pandang: Hasanuddin University Press, 1991), hlm.79

Konsepsi berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.

Mendapatkan pemahaman yang baik untuk menghindari perbedaan interpretasi, akan dijelaskan pengertian dan berbagai istilah yang sering digunakan dalam tesis ini. Adapun definisi konseptual yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Menurut Sudikno Mertokusumo, Kepastian hukum adalah “suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat”¹⁷. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Sedangkan hukum itu sendiri adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Dengan adanya kepastian hukum maka masyarakat bisa lebih tenang dan tidak akan mengalami kerugian akibat pelanggaran hukum orang lain.
2. Akibat hukum adalah “suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum”.¹⁸
3. Akta adalah “surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.¹⁹
4. Perjanjian adalah “suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah “perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual obyek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB)”.
6. Harta bawaan adalah “harta perkawinan yang diperoleh masing-masing suami-istri sebelum dilangsungkannya perkawinan, yang selama berlangsungnya perkawinan berada dibawah penguasaan masing-masing suami-istri (kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan), dan suami-istri tersebut mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bawannya masing-masing”.
7. Harta bersama adalah “harta perkawinan yang diperoleh selama berlangsungnya perkawinan baik oleh suami maupun istri, yang berada didalam kekuasaan suami dan

¹⁷ Tesishukum.com, *Pengertia Asas Kepastian Hukum*, diakses tanggal 15 April 2015

¹⁸ Y. Vera Momuat, *Pengertian Akibat Hukum*, <e-journal.uajy.ac.id>, diakses pada 27 juli 2017, 20.12 WIB

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1979). Hlm. 106

- istri secara bersama-sama, sehingga penggunaannya harus dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak (kecuali diatur lain dalam perjanjian kawin)”
8. Harta waris adalah “harta yang ditinggalkan oleh pewaris untuk ahli waris”.
 9. Putusan adalah “suatu pernyataan oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak”.
 10. Persetujuan berarti “kata sepakat antara para pihak”.
 11. Istri adalah adalah “salah seorang pelaku dalam perkawinan yang berjenis kelamin wanita”.
 12. Perkawinan adalah “ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Perkawinan yang sah apabila dilakukan menurut masing-masing agama dan kepercayaan”.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif. Tahap pertama peneliti akan mengumpulkan bahan hukum terkait permasalahan yang dikaji.²⁰ Penelitian dengan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, asas, atau dogma-dogma, dan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang dijelaskan secara deskriptif berdasarkan permasalahan dari berbagai aturan-aturan hukum dan literatur, serta mencari suatu opini hukum tentang masalah yang menjadi objek permasalahan.²¹

1. Data dan Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari Bahan Hukum Primer, bahan Hukum Sekunder, Bahan Hukum Tertier.

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat²², yakni: ketentuan Perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Perkawinan.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, buku-buku, karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum yang termuat dalam media massa, internet dari menyebut nama

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 95

²¹ *Ibid*, hlm 96

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta:Universitas Indonesia Press), hlm.52

situsnya, serta artikel-artikel yang relevan dari topik penelitian seperti Hukum Perkawinan Perdata: *Syarat Sahnya Perkawinan Hak dan Kewajiban Suami-Istri*, Hukum Acara Perdata Indonesia, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, dan lain-lain.

- c. Bahan tertier adalah bahan pendukung di luar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan permasalahan.

2. Analisis Data

Berdasarkan pada tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, nantinya akan bersifat deskriptif analitis yang artinya bahwa hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti.²³

HASIL PENELITIAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap tanah merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris dan juga merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi untuk mempersiapkan dan memperkuat perjanjian utama yaitu akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan awal untuk lahirnya Perjanjian AJB tersebut. Hal ini juga sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 yang menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Sebagaimana Kepastian Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli harus memenuhi syarat formil yaitu harus dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan sesuai ketentuan dalam UUPA dan PP No.24 Tahun 1997.

Menurut Analisis Penulis, Peristiwa meninggalnya Masmin Bangun sebagai pemilik tanah berakibat pada setiap pengalihan terhadap Objek Jual Beli pada PPJB tersebut harus atas Persetujuan Ahli Waris, sehingga tanpa Persetujuan Ahli Waris, Proses PPJB yang belum ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dalam gugatan di Pengadilan adalah penyebab Kebatalan Akta yang mengandung cacat Hukum.

Terhadap adanya cacat hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan tahapan pendahuluan dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan menimbulkan

²³ *Ibid.* hlm.10

akibat bagi batal demi hukum atau dapat dibatalkan karena PPJB sendiri mengacu pada Perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPJB dapat dimintakan untuk dibatalkan dan dapat menjadi batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah Perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif Sahnya Perjanjian. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidak cakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang di buat melanggar syarat Obyektif Sahnya Perjanjian. Sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerdata, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

A. KESIMPULAN

Pertimbangan Hakim dalam Putusannya membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap sebidang tanah pertapakan diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 160/Padang Mas, dengan Dasar Pertimbangan bahwa Kedudukan Akta PPJB adalah Bentuk Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah yang belum selesai oleh karena beralihnya Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Hak Atas Tanah adalah setelah dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Kemudian Pemilik Tanah selaku Penjual meninggal dunia mengakibatkan Objek Jual Beli yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Tanah yang menjadi *boedel waris*. Oleh karena PPJB adalah Perjanjian yang belum selesai sedangkan Masmin Bangun Meninggal dunia maka setiap Perbuatan Hukum terhadap Tanah Sengketa harus mendapat Persetujuan dari Ahli Waris (Penggugat) beserta anaknya yang bernama Fransisca Isabella. Sementara itu atas dasar PPJB, tindakan/perbuatan melawan para tergugat yang menguasai Objek Sengketa sedangkan Hak Milik Atas Tanah belum beralih kepada para Tergugat yang menimbulkan kerugian pada Penggugat.

Dengan demikian Pembatalan oleh Pengadilan Terhadap Kedudukan PPJB yang telah dibuat yaitu:

- a. Berdasarkan Fakta Hukum bahwa Akta PPJB belum ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli, sebagaimana terpenuhinya jenis Perjanjian formil yang ditetapkan UU No.24 Tahun 1997 bahwa Jual Beli Hak Atas Tanah hanya bisa dibuktikan oleh Akta yang dibuat oleh PPAT.

- b. Melanggar Syarat sah Perjanjian yaitu melanggar syarat Obyektif (*causa* yang halal), adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para Tergugat yaitu penguasaan Obyek sengketa dan sertipikat Hak Milik oleh para Tergugat sedangkan Hak Milik atas Tanah belum beralih kepada pembeli yang seharusnya menjadi Hak bagi Penggugat sehingga berakibat Perjanjiannya Batal Demi Hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman, Ridwan Syahrani, *Masalah Hukum Perkawinan di Indonesia*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1985.
- Adjie, Habib, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2008.
- Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung, 2002.
- Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III dengan Penjelasan*, Cet. 2, Bandung, Sinar Graha, 2000.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Boerhan, Boerma, *Diklat Hukum Perjanjian*, Jakarta, Paramitha, 1990.
- Djamali, R. Abdoel, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet. 8, Jakarta, Raja Grafindo, 2003.
- Gunawan, Jaya, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Bandung, Citra Ilmu, 2010.
- H.S, Salim., *Hukum Kontrak teori dan teknik penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003.
- Hadikusuma, Hasan, *Hukum Perkawinan Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2009.
- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ketujuh, Jakarta, Sinar Grafika, 2008.
- _____, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008.
- _____, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1 Hukum Tanah nasional*, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Hasan, Djuhaendah, *Hukum Keluarga Setelah Berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (Menuju Keluarga Nasional)*, Bandung, Armi9co, 1983.
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet.1, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005.

- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008.
- Meliiala, A. Qiram Syamsuddin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 1985.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1979.
- _____, *Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 1982.
- _____, *Hukum Harta Kekayaan*, Bandung, PT. Citra Aditya, 1994.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1994.
- Parlindungan, A.P, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, Alumni, 1973.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang*, Cet. 1, Semarang, Mandar Maju, 1994.
- Pittlo, A, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, Jakarta, PT Intermasa, 1978.
- Projodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet. 7, Bandung, Sumur Bandung, 1981.
- Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ramulyo, Idris, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*, Bandung, Refika Aditama, 2005.
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010.
- Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta, Rineka Cipta, 2009.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda atas tanah*, Jakarta, Graha Indonesia, 1973.
- _____, *Hukum Perkawinan di Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.
- Saragih, Djaren, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung, Tarsito, 1984.
- Setiawan, R., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1987.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra Abardin, 1999.
- Setyawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta, Bina Cipta, 1987.
- Simanjuntak, P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. Ke-1, Jakarta, Kencana, 2015.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Situmorang, Victor M, Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991.
- Soekanto, Soerjono, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- _____, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta, Rajawali, 1983.
- Soimin, Soedharyo, *Hukum Orang dan Keluarga, Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat*, Edisi Revisi, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Cet. 17, Jakarta : Intermasa, 1998.
- _____, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1988.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermassa, 1987.
- Subekti, R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 1980
- _____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet 41 Jakarta Balai Pustaka, 2016.

Sutodi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.

Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jakarta, C.V. Rajawali, 1984.

Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

_____, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jurnal/Artikel/Tesis

Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia 2003.

Artikel, Mertokusumo, Sudikno, *Arti Penemuan Hukum*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004.

Darmabrata, Wahyono, Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan dan Keluarga Di Indonesia*, Cet.3, Ed.1, Jakarta, Badan Penerbit FH-UI, 2015.

Effendi, Rlish, et al., *Teori Hukum*, Ujung Pandang, Hasanuddin University Press, 1991.

Manan, H. Abdul, *Beberapa Masalah Tentang Harta Bersama*, Mimbar Hukum, No. 33, Tahun VII, 1997.

Patradi, Kamaluddin, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Gamma Press, 2010.

Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, Universitas Indonesia Press
Tesis, Iskasari, Desny, *Tentang Pembatalan Akta Tanah (PPAT) dengan Putusan Pengadilan*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012.

_____, Mamminanga, Andi, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008.

_____, Putrawan, Ni Made Ayu Ananda Dwi Satyawati Suatra, *Sistem Pewarisan Apabila Pewaris Dan Ahli Warisnya Meninggal Dunia Pada Saat Bersamaan Ditinjau Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Fakultas Hukum: Universitas Udayana, 2011.

Internet

Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 08 Agustus 2018

<https://josahulata.wordpress.com/tag/pembatalan-perjanjian/> April 29, 2014

<https://ninyasmineliasih.com/2012/05/31/perbuatan-melawan-hukum/>

Jurnal Tesis, Lupita Maxelia, *Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, di kutip dari situs

<https://media.neliti.com/media/publications/26563-ID-tinjauan-yuridis-tentang-kebatalan-dan-pembatalan-akta-notaris-dalam-prespektif.pdf> tanggal 28 juli 2018

_____, Angelina, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang di Buat Oleh Notaris*, Universitas Indonesia, di kutip dari situs http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20278388--T21847-Tinjauan_yuridis.pdf tanggal 28 juli 2018.

Tesishukum.com, *Pengertian Asas Kepastian Hukum*, diakses tanggal 15 April 2015