

**AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN UNTUK MEMBELI
KEMBALI HAK MILIK ATAS TANAH DALAM HAL TIDAK
DITEPATINYA BATAS WAKTU UNTUK MEMBELI KEMBALI**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

Mu'alim Satyaadi

NIM : 156010200112006

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

TESIS

AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN UNTUK MEMBELI KEMBALI HAK MILIK ATAS TANAH DALAM HAL TIDAK DITEPATINYA BATAS WAKTU UNTUK MEMBELI KEMBALI

Oleh :
Mualim Satyaadi
Nim : 156010200112006

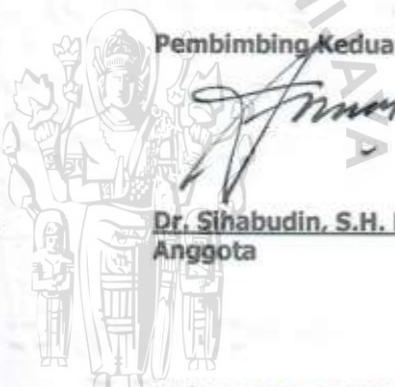
telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 24 Mei 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama



Dr. Prija Diatmika, S.H. M.S.
Ketua

Pembimbing Kedua



Dr. Sihabudin, S.H. M.H.
Anggota

Malang, 08 NOV 2018

Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan



Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001

Ketua Program
Magister Kenotariatan



Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002



IDENTITAS TIM PENGUJI



Nama : Dr. Prija Djatmika, S.H., M.Si.

Email : prija.djatmika@ub.ac.id

Kantor : Gedung A, Lantai 5, Wakil Dekan

Bidang Akademik Fakultas Hukum

Bidang : Hukum Pidana

Konsentrasi : Hukum Pidana

Mata Kuliah :

- Hukum Pidana Pers
- Kriminologi
- Pengantar Sosiologi Hukum
- Hukum Acara Pidana

Pendidikan :

- Sarjana Ilmu Hukum, lulus tahun 1985, Universitas Airlangga.
- Magister Ilmu Hukum, lulus tahun 1991, Universitas Airlangga.
- Doktor Ilmu Hukum, lulus tahun 2008, Universitas Brawijaya.

Penelitian :

- Rekayasa Model Sistem Peradilan Pidana Terpadu Untuk Anak (Spptua) Melalui Pendekatan Hukum Responsif. ***Diteliti Oleh Prija Djatmika Pada Tahun 2012***

Publikasi :

- AS Tornado, IN Nurjaya, P Djatmika, N Hafidah. 2017. [The Function Of Pretrial Institution In The Decision Of Limitation On The Duration Of Investigation To Enforce Law In Indonesia According To The Perspective Of Human Rights](#). Journal Of Law, Policy, And Globalization, 2017 Vol. 69, Pp 26.
- C Istarina, MA Safa'at, P Djatmika. 2017. [Effectiveness Of Application Article 18 Regulation Of The Minister Of Law And Human Rights Number 7 Year 2016 To The Role Of The Notary Honorary Assembly In Protecting Notary Profession: Case Study In Bengkulu City](#). Journal Of Law, Policy, And Globalization, 2017 Vol. 63, Pp 57.
- JDN Manik, AR Budiono, P Djatmika, IN Nurjaya. 2017. [The Authority Investigators Civil Servant In The Criminal Justice System](#). Journal Of Law, Policy, And Globalization, 2017 Vol. 58, Pp 78.
- EP Handayani, IN Nurjaya, I Navianta, P Djatmika. 2017. [Defamation Of Citizen Journalist Included In Private Law Area](#). Journal Of Law, Policy, And Globalization, 2017 Vol. 59, Pp 68.



Nama : Dr. Sihabudin, SH., MH.
Email : sihab@ub.ac.id
Kantor : Rektorat, Wakil Rektor 2
Bidang : Hukum Perdata
Konsentrasi : Hukum Perbankan, Hukum
Perusahaan, dan Hukum Penanaman
Modal

Mata Kuliah :

- Hukum Perusahaan
- Hukum Perbankan
- Hukum Penanaman Modal Asing
- Hukum Pasar Modal

Pendidikan :

- Sarjana Ilmu Hukum, lulus tahun 1984, Universitas Brawijaya.
- Magister Ilmu Hukum, lulus tahun 1989, Universitas Indonesia.
- Doktor Ilmu Hukum, lulus tahun 2003, Universitas Indonesia.

Publikasi :

- Sihabudin. 2016. [Reevaluasi Pembiayaan Perusahaan Melalui Modal Ventura Di Indonesia](#). Arena Hukum, Vol. 9/ No. 2/ 2016
- Sihabudin. 2016. [Pengaturan Kebijakan Pemerintah Indonesia Mengenai Tata Niaga Impor Pangan](#). Arena Hukum, Vol. 8/ No. 2/ 2016



Nama : Dr. Imam Koeswahyono, SH., M.Hum.
Email : imamkoeswahyono@gmail.com
Kantor : Gedung C, Lantai 2, Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Bidang : Hukum Perdata
Konsentrasi : Hukum Agraria, Hukum Rumah Susun,
Hukum Penataan Ruang

Mata Kuliah :

- Hukum Pengelolaan Hutan dan Tambang
- Hukum Tata Ruang
- Pengantar Antropologi Hukum
- Politik Agraria
- Hukum Agraria
- Hukum Tanah Adat
- Hukum Rumah Susun
- Hukum Administrasi Perencanaan
- Hukum Real Estate

Pendidikan :

- Sarjana Ilmu Hukum, lulus tahun 1985, Universitas Gadjah Mada.
- Magister Ilmu Hukum, lulus tahun 1993, Universitas Gadjah Mada.
- Doktor Ilmu Hukum, lulus tahun 2015, Universitas Brawijaya.

Penelitian :

- Penelitian Hukum tentang Conflict Resolution Concerning Land in Blitar berdasar kontrak dengan Pansus A DPRD kabupaten Blitar No.4 2001., 2 Maret 2001 - *Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2001.*

- Tim kajian tentang Fisherman Conflict in Kalirejo Kecamatan Kraton Kabupaten Pasuruan Kontrak No.074/ 431.092/ 2001, 1 October 2001 - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2001.***
- Beberapa Evaluasi Tentang Program Landreform di Provinsi Jawa Barat, Jawa Tengah serta Jawa Timur Collaborative Research Faculty of Law Brawijaya University & The Centre for Research and Development of National Land Agency Jakarta Juni-Oktober - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2002.***
- Community Forestry an Collaborative Action Plan Paramitra Foundation August - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2003.***
- Old Age Apple Farmers From Self Sufficient to Dependency in Bumiaji Batu 2003-2004 - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2004.***
- Naskah Akademik dan Rancangan Undang-undang tentang Desa (Rural) Autonomy - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2004 – 2005.***
- Penelitian Hibah Bersaing Dirjen Dikti TA 2007 tentang “Alternatif Model Pengelolaan Hak Guna Usaha (Perkebunan) Berbasis Land Reform dan Corporate Social Responsibility (CSR) Menuju Reforma Agraria” di Jawa Timur - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2006 – 2007.***
- Penelitian Konsepsi Pengaturan Sistem Pertanian Berkelanjutan Dalam Peraturan Daerah Guna Meningkatkan Daya Saing Produksi Pertanian dan Kelestarian Lingkungan didanai IMHERE Project World Bank - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2008.***
- Peneliti Mandiri tentang Konflik Tanah Perkebunan Di Kalibakar Malang dan Implikasinya Pada Pemutusan Hubungan Kerja Tenaga Kerja Perkebunan PTPN XII - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2008 – 2009.***
- Sejarah Hukum Tukar menukar Aset Negara - ***Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2010 – 2012.***

- Alternatif Model CSR Berbasis Akses Control Sebagai Solusi Sengketa Tanah Perkebunan - *Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2013.*
- Pembentukan Pusat Pengembangan Studi Socio Legal (PPSL) Universitas Brawijaya - *Diteliti Oleh Imam Koeswahyono pada tahun 2103.*





Nama : Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M
Email : budi.santoso@ub.ac.id
Kantor : Gedung A, Lantai 4, Kepala Bagian Hukum
Perdata
Bidang : Hukum Perdata
Konsentrasi : Hukum Ketenagakerjaa & Perburuhan,
Hukum Perusahaan, Hukum Acara Perdata.

Mata Kuliah :

- Praktek Peradilan Perdata
- Hukum Acara Perdata
- Hukum Perburuhan dan Ketenagakerjaan

Pendidikan :

- Sarjana Ilmu Hukum, lulus tahun 1998, Universitas Gajah Mada.
- Magister Ilmu Hukum, lulus tahun 2009, Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Doktor Ilmu Hukum, lulus tahun 2015, Universiti Kebangsaan Malaysia.

Penelitian :

- Konsepsi Pengaturan Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Dalam Perspektif Indonesia Dan Malaysia. *Diteliti Oleh Budi Santoso Pada Tahun 2010*
- Pemutusan Hubungan Kerja Dengan Alasan Efisiensi. *Diteliti Oleh Budi Santoso Pada Tahun 2012*

- Perlindungan Pekerja Terhadap Pemutusan Hubungan Kerja Atas Inisiatif Pengusaha Berdasarkan Konvensi ILO No 158. *Diteliti Oleh Budi Santoso Pada Tahun 2013*

Publikasi :

- Santoso, Budi. 2017. [Fairness In Dismissal For Business Reasons In Indonesia](#). Journal Of Advanced Research In Law And Economics, 2017 Vol. 8 No. 3(25), Pp. 784-791.
- Santoso B, Hassan KH, Ph Ratih Dheviana. 2016. [Retrenchment Law In Indonesia And Malaysia: A Comparative Evaluation](#). Journal Of Advanced Research In Law And Economics, 2016 Vol. 7 No. 3(17), Pp. 600-608.
- Santoso B, Hassan KH. 2015 [The Protection Of Employment Relationship In Indonesia](#). International Business Management, 2015 Vol. 9(4), Pp. 508-513.
- Santoso B, Hassan KH. 2014. [Enforcing Minimum Wage Through Criminal Sanctions: A Case Of Indonesia](#). International Business Management, 2014 Vol. 8(1), Pp. 7-12.

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 24 Mei 2018

Mahasiswa



Nama : Mualim Satyaadi
Nim : 156010200112006
PS : Magister Keriotariatan
PSIH UB

PERSONAL DETAILS

Full Name : Muallim Satyaadi
 Place & date of birth : Jakarta, March 27, 1992
 Gender : Male
 Address : Jalan Abdurrahman No.2a, RT 008/RW 04
 Penggilingan, Cakung – Jakarta Timur
 13940
 Phone : 087882187187 (Mobile) / 021-4807312 (Home)
 Email Address : muallim.satyaadi@yahoo.com
 Religion : Moslem

**FORMAL EDUCATION**

- 2010-2014 : Law Major – Universitas YARSI, Jakarta
- 2007-2010 : SMAN 59, Jakarta
- 2005-2007 : SMPN 236, Jakarta

SEMINAR AND COURSE

- 2010 : Seminar - Otoritas Jasa Keuangan
- 2011 : Seminar - Nasional Dimensi Politik Dalam Penegakkan Hukum Yang Berkeadilan
- 2014 : Seminar - Tentang Membangun Integritas Hakim Guna Mewujudkan Hukum Yang Berkeadilan
- 2014 : Microsoft Office Program Course at Internusa

PRACTICAL ORGANIZATION

- 2013 : Head of Badan Perwakilan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas YARSI
- 2012 : Member of SENAT Mahasiswa Fakultas Hukum, Art and Sport Division Universitas YARSI
- 2008 : Deputy head of Futsal SMAN 59 Jakarta

PRACTICAL EXPERIENCE

- 2013 : Law Office, Harry Ibrahim & Associates (Internship)

WORK EXPERIENCE

- 2015 : Notary Office, Andi Nurmadiyanthie SH, MKn. (March – August 2015)
- 2016 : Notary Office, Wisnu Sardjono SH (February – Now)

SKILLS

- Language
 - 1. Indonesia : Good (Writing, Speaking, and Listening)
 - 2. Inggris : Fair (Writing, Speaking, and Listening)
- Computer program skills : (Microsoft Office : Word, Excel & Power Point)

ACHIEVEMENTS

- 2012 : First winner – Futsal Competition 3G CUP VOYAGE
- 2012 : First winner - Futsal Competition Liga Bekasi Jakarta
- 2010 : Second winner – Futsal Competition STMT Cup

I am Muallim Satyaadi, declared that all the information given above is true without manipulation.



Best Regards

Muallim Satyaadi

RINGKASAN

Mu'alim Satyaadi, Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya Malang, Mei, 2018, Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Perjanjian Membeli Kembali, Dr. Prija Djatmika, S.H., M.Si., Dr. Sihabudin, S.H., M.H.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat bermanfaat bagi manusia. Dari berbagai manfaatnya tersebut, Tanah dapat diperuntukan untuk kebutuhan kita saat ini atau bahkan saat kita meninggal nanti. Tanah memiliki banyak fungsi tanah dapat digunakan untuk rumah tinggal, ruko, rumah susun, tempat pemakaman, hotel dan lain sebagainya. Maka berdasarkan hal itu, tanah merupakan objek yang sering dialihkan oleh subyek hukum, baik itu orang perseorangan maupun oleh badan hukum seperti perseroan, yayasan, ataupun koperasi.

Tanah dapat beralih atau dapat dialihkan. Dari berbagai cara peralihan hak atas tanah, cara yang paling sering dilakukan adalah dengan cara jual beli. Namun dewasa ini, terdapat banyak kecurangan ataupun tipu muslihat dalam peralihan tanah yang tidak sesuai dengan hukum adat maupun hukum positif yang berlaku saat ini. Salah satu kasus hukum yang menjadi gambaran tentang peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan dengan adanya Perjanjian Membeli Kembali.

Dari uraian yang telah dijelaskan, ada beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan akhir dan mendorong penulis untuk mencoba mengajukan saran-saran.

A. Kesimpulan

Hal-hal yang menjadi dasar penulis kepada pengambilan kesimpulan terakhir adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Perjanjian Membeli Kembali bukan merupakan instrument atau lembaga yang dapat digunakan dalam peralihan hak milik atas tanah, sebab ketentuan peralihan yang menggunakan objek "Tanah", diatur pada UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Tahun 1960 serta peraturan pelaksanaannya yaitu melalui

jual beli. Hal ini mencerminkan bahwa perjanjian membeli kembali dalam hal peralihan hak atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti untuk pemenuhan prestasi oleh para pihak. Apabila terhadap satu obyek tanah terikat dalam Perjanjian Jual beli dan Perjanjian Membeli Kembali maka perjanjian jual beli yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti untuk pelaksanaan peralihan hak atas tanahnya karena didasari dengan Undang-Undang.

2. Bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa menepati klausula batas waktu dari perjanjian adalah batal demi hukum. Karena tidak memenuhi syarat obyektif dari Perjanjian (pasal 1320 KUHPerduta) yaitu Sebab yang halal. Pada intinya bukan mengenai klausula batas waktu yang tidak ditepati tetapi dikatakan batal demi hukum karena sebenarnya perjanjian membeli kembali pada kasus ini didasari dengan hutang piutang. Dalam pasal 5 (lima) UUPA dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan terang dan tunai. Yang dimaksud terang dan tunai adalah tidak ada kesepakatan lain antara penjual dan pembeli yang menjadi dasar dari peralihan hak tanah dan peralihan hak tersebut dilakukan bersamaan dengan adanya pembayaran. Seharusnya apabila peralihan hak atas tanah didasari hutang piutang bentuknya bisa berupa perjanjian hutang piutang dengan jaminan.

B. Saran

Sudah selayaknya untuk profesi hukum baik itu Notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) selaku profesi yang diberikan mandat oleh Undang-undang harus lebih berhati-hati dalam melaksanakan pekerjaannya terutama dalam pembuatan akta otentik pada proses peralihan hak atas tanah. Cukuplah menurut penulis dalam hal peralihan hak milik atas tanah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang lazim disebut PPJB serta Akta Jual Beli tanahnya saja. Seharusnya baik PPAT maupun Notaris selayaknya memberikan pengetahuan hukum kepada para penghadap mengenai apa yang boleh dibuatkan sebagai suatu akta otentik atau tidak. Berikanlah masukan kepada para penghadap dengan berorientasi kepada peraturan hukum yang berlaku agar dikemudian hari tidak terjadi konflik ataupun merugikan salah satu pihak akibat produk hukum yang sudah dibuat.

Apabila memang pembuat instrument perjanjian jual beli terdahulu ingin digunakan di masa sekarang, menurut penulis pemerintah haruslah membuat pasal tambahan dalam UUPA atau pada Peraturan Pelaksana Peralihan Tanah mengenai hal tersebut, apabila tidak ada kesanggupan akan hal tersebut, penulis berpendapat, alangkah lebih baik apabila lembaga jual beli membeli kembali ini dihapuskan saja, karena banyak terjadi penyimpangan dalam prakteknya.



ABSTRAK

Peralihan Hak Atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960, serta peraturan pemerintah. Peralihan Hak Milik dengan cara jual beli adalah peralihan hak yang paling sering dilakukan dibandingkan dengan peralihan hak lain seperti Waris, Hibah dan lain sebagainya. Sebelum lahirnya UUPA, peralihan hak atas tanah dilakukan berdasarkan KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Setelah terbitnya UUPA, maka Peraturan mengenai peralihan hak atas tanah pun ikut beralih yang dahulu mengikuti KUHPer, sekarang merujuk pada UUPA. Namun demikian, dalam prakteknya, masih sering kita jumpai peraturan yang sudah tidak berlaku dalam KUHPer seperti Perjanjian Untuk Membeli Kembali pada pasal 1519 KUHPer tetap eksis dalam peralihan hak atas tanah. Berdasarkan hal tersebut, tulisan ini bermaksud untuk menganalisa, bagaimana akibat hukum apabila peralihan hak milik atas tanah dilekatkan dengan perjanjian membeli untuk kembali. Melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus diperoleh hasil bahwa Perjanjian Untuk Membeli Kembali seharusnya sudah tidak berlaku dalam hal peralihan hak atas tanah. Hal ini dimaksudkan agar tercipta kepastian hukum dalam hal peralihan hak milik atas tanah.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Membeli Kembali.

SUMMARY

Mu'alim Satyaadi, Master's in Notarial Law, Universitas Brawijaya, Malang, May, 2018, Legal Consequence Of Conveyance Of Land Freehold Title Performed According To Rebuying Agreement, Dr. Prija Djatmika, S.H., M.Si., Dr. Sihabudin, S.H., M.H.

Land has useful function for whoever lives on it. It is inevitable that land will stay functional when people are dead or alive. Moreover, housing, shop houses, apartments, cemeteries, hotels and many more stand on land. With quite unlimited functions, lands are commonly transferred by individuals, groups, or legal entities such as organisations and cooperatives.

Land can transfer itself or be transferred, in which the most common way of transferring it is by means of land sale and purchase. Recently, there have been some frauds done related to land transfer in which it is not performed based on both *adat* law and positive law. One of the criminal cases regarding the land right transfer is the land transfer through rebuying agreement.

From the above information given, there are several points taken into account for a conclusion and recommendations.

A. Conclusion

1. Rebuying agreement is not an instrument or an organisation that can be used in land freehold title transfer simply because the provision over land transfer is regulated in UUPA of 1960 along with the regulation it should be implemented through sale and purchase. It indicates that rebuying agreement in land freehold title conveyance does not hold any certain legal force to meet the requirement needed by each party. When there is an object of land restricted to sale and purchase agreement and rebuying agreement, the former agreement holds the certain legal force for the freehold title transfer because it is based on Acts.

2. Land right transfer done without abiding the clause over time limit of the agreement is considered invalid from the outset, for it does not meet the objective requirement of the agreement (Article 1320 of Civil Code), namely halal cause. Principally, it is considered as invalid from the outset is simply because this rebuying act is based on debts and receivables. In Article 5 of UUPA, it is stated that land right transfer must be done clearly and in cash, meaning that there should not be any hidden intention behind the sale and purchase and this action must be accompanied by the cash payment. The right transfer done based on debts and receivables must come along with the agreement of debts and receivables secured with an object set as a guarantee.

B. Recommendations

It is necessary that notaries and Land Deed Officials (hereinafter PPAT) mandated by Acts be more careful in executing their tasks especially in the making of authentic deed in the process of land right transfer. It is essential that sale and purchase agreement (commonly known as PPJB) is made to support the transfer process. Moreover, both notaries and PPAT are expected to inform any parties involved in the making of the deed on what aspects can be involved to support the making of authentic deeds. Regulation-oriented information needs to be given to those concerned to prevent any potential conflict that may cause loss.

When the ones involved in the making of sale and purchase agreement intend to use their agreement at present time, there should be a new Article added to UUPA or Regulation of Implementation of Land Transfer. When this addition cannot be performed, the author suggests that the organisation involved in rebuying agreement be abrogated since it causes loss instead of advantages.

ABSTRACT

The conveyance of freehold title of land is regulated in Basic Agrarian Act (hereinafter UUPA) Number 5 of 1960 and Government Regulation. The conveyance of freehold title by means of sale and purchase is commonly done in the society in comparison to the conveyance of other forms of rights such as inheritance, grant, and so forth. Before the existence of UUPA, such a land right transfer was performed based on Civil Code. The UUPA took over what was done by the Civil Code. However, in practice, several regulations in the Civil Code are found out-dated such as the regulation of rebuying land in Article 1519 of Civil Code but it still exists. This research is aimed to analyse the legal consequence of freehold title transfer when it is attached to rebuying agreement. With statute and case approaches, the research result reveals that rebuying agreement is no longer applicable in terms of land freehold title transfer. When it is forced to apply, legal certainty in land freehold title transfer will never be realised.

Keywords: legal consequence, conveyance of land freehold title, rebuying contract

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada ALLAH Subhanahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat serta karunianya, sehingga memungkinkan Penulis untuk menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN UNTUK MEMBELI KEMBALI HAK ATAS TANAH DALAM HAL TIDAK DITEPATINYA BATAS WAKTU UNTUK MEMBELI KEMBALI”** yang merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Dalam penulisan tesis ini, banyak bantuan dan dukungan yang telah penulis terima baik bantuan moril maupun materiil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
2. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, yang sudah banyak membagi ilmu dan meluangkan waktu untuk penulis.
3. Bapak Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S., selaku pembimbing utama dan Bapak Dr. Sihabudin, S.H., M.H., selaku Pembimbing Pendamping yang selalu memberikan bimbingan serta masukan dalam penulisan tesis ini.

4. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, dan Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M, selaku dosen penguji yang sudah banyak memberikan saran dan dukungan moril kepada penulis.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah sepenuh hati mendidik dan memberikan ilmunya kepada kami semua.
6. Bapak dan Ibu Karyawan/Karyawati Fakultas Hukum Universitas Brawijaya terutama Mas Djumin dan Mas Yova yang selalu memberikan pelayanan akademik yang terbaik kepada kami semua.
7. Ayah dan Ibu tercinta dan segenap keluarga besar penulis Kaka saya Hera, Adik saya Isma dan Abdi, yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis untuk terus belajar dan menggapai impian menjadi Notaris yang baik.
8. Teman-teman sekelas Magister Kenotariatan Kelas Jakarta Angkatan 2015; Cici Maya, Ka Indri, Tari, Ka Angel, Mba Tika, Ka Dian, Tante Dewi, Putri, Mba Yuni, Ka Oci, Ka Landy, Mput, Nike, Pak Mus, Pak Fery, Pak Surono, Bang Janci, Pak Khusnu, Pak Harto, Pak Sukron, Om Ito, Uga, Ricky, dan Momos. Kalian sudah seperti saudara, yang Insya Allah selamanya akan tetap di hati.
9. Dan untuk semua teman-teman yang telah membantu baik yang dimalang maupun Jakarta seperti Adi Trio, Akhmad Asad, Fajar Nazief, Enis dan terutama Belqis Alfiandes yang tidak henti-hentinya memberikan support kepada saya, saya ucapkan banyak terima kasih.

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki, untuk itu kritik dan saran sangat diharapkan untuk memperbaiki demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat dan menambah ilmu pengetahuan bagi penulis serta pembaca pada umumnya.

Malang, Oktober 2018

Mu'alim Satyaadi



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PENYATAAN ORISINALITAS	ii
RINGKASAN	iii
SUMMARY	vii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan Hukum	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
1. Manfaat Teoritis	7
2. Manfaat Praktis	7
E. Orisinalitas Penelitian.....	9
F. Desain Penelitian	10
G. Metode Penelitian	11
1. Jenis Penelitian	11
2. Pendekatan Penelitian.....	11
3. Sumber Bahan Hukum	12



4. Teknik Pengumpulan Bahan.....	14
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	14
H. Definisi Konseptual	15
1. Peralihan Hak Atas Tanah	15
2. Perjanjian	15
3. Akibat Hukum	16
4. Putusan Mahkamah Agung No. 2856/K/Pdt/2015	17
I. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II KAJIAN PUSTAKA	21
A. Kerangka Teoritik	21
1. Teori Kepastian Hukum.....	21
2. Teori Keadilan	25
B. Kajian Pustaka	34
1. Peralihan Hak Atas Tanah.....	35
1.1 Peraturan-Peraturan yang dicabut oleh Undang-Undang Pokok Agraria	37
2. Perjanjian	41
2.1 Syarat Sah Perjanjian.....	41
2.1.1 Syarat Umum Sahnya Perjanjian	42
2.1.2 Syarat Tambahan Sahnya Perjanjian.....	42
2.1.3 Syarat Khusus Formalitas Sahnya Perjanjian	42
2.2 Perjanjian Bersyarat.....	43

2.3 Perjanjian Membeli Kembali.....	44
2.4 Perjanjian Jual Beli.....	45
3. Akibat Hukum	47
4. Putusan Mahkamah Agung No. 2856/K/Pdt/2015	48

BAB III PEMBAHASAN50

A. Kekuatan Hukum Atas Perjanjian Untuk Membeli Kembali Pada Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Seharusnya	50
1. Mekanisme Peralihan Hak Milik “Tanah” pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	51
1.1 Benda dan Harga	53
1.1.1 Kekuatan Hukum Atas Perjanjian Untuk Membeli Kembali Pada Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Seharusnya Ditinjau Dengan Teori Kepastian Hukum ...	56
2. Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Dan Kaitannya Dengan Perikatan Bersyarat.....	57
2.1 Kedudukan Kembali	60
2.2 Kewajiban Penjual	61
2.3 Variasi Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali	61
2.3.1 Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali dan Kaitannya Dengan Perjanjian Bersyarat Ditinjau Dari Teori Keadilan	63



3.	Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Setelah UUPA.....	64
3.1	Mekanisme Peralihan Hak Milik Atas Tanah Setelah Adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum	69
4.	Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali dan Kaitannya Dengan Jual Lepas Pada Hukum Adat.....	69
4.1	Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali dan Kaitannya Dengan Jual Lepas Pada Hukum Adat Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum	72
5.	Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 2856/K/Pdt/2015	73
5.1	Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 2856/K/Pdt/2015 Dengan Merujuk Pada Teori Kepastian Hukum.....	77
B.	Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Menepati Klausula Batas Waktu Dari Perjanjian Untuk Membeli Kembali	78
1.	Wanprestasi	79
2.	Putusan Pengadilan Penelitian dan Yurisprudensi Tentang Perjanjian Membeli Kembali.....	81
2.1	Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Menepati Klausula Batas Waktu Dari Perjanjian Untuk Membeli Kembali Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum	83

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....84

A Kesimpulan.....84

B Saran.....85

DAFTAR PUSTAKA



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya”.¹

Apabila seseorang mengikatkan dirinya secara sukarela dalam suatu perjanjian, maka timbullah hak dan kewajiban hukum untuk memenuhi segala sesuatu yang diatur dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, perjanjian mengikat seseorang untuk melakukan sesuatu di masa depan. Perjanjian atau *Verbinteniss* mengandung pengertian sebagai hubungan hukum atas kekayaan ataupun harta benda diantara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi dan pihak lain memperoleh prestasi.²

Sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat³:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dalam melakukan Perjanjian para pihak memiliki kebebasan sepenuhnya untuk mengadakan perjanjian tentang hal apapun namun tidak boleh melanggar

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.20, (Jakarta: PT Intermedia, 2004), hlm. 1.

² M. Yahya Harahap, *segi-segi Hukum Perjanjian*, cet. 2 (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

³ Subekti, *Op.cit.*, hlm. 17.

ketertiban umum serta kesusilaan. “Para pihak dapat mencantumkan maksud dari perjanjian tersebut dalam pasal-pasal dari perjanjian”⁴

Hal tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam KUHperdata pasal 1338 ayat (1) menyatakan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah yang berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disingkat “BW”) menganut “asas konsensualisme” yang artinya perjanjian itu berlaku untuk para pihak ketika para pihak sepakat untuk melakukan perjanjian.⁵

Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, menyebutkan bahwa suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan sebab para pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Sehingga hubungan antara perikatan dan perjanjian itu menerbitkan perikatan. “Perjanjian merupakan sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian dapat di namakan persetujuan, karena para pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu”.⁶

Tanah mempunyai fungsi yang sangat bermanfaat bagi manusia. Dari berbagai manfaatnya tersebut, Tanah dapat diperuntukan untuk kebutuhan kita saat ini atau bahkan saat kita meninggal nanti. Tanah memiliki banyak fungsi tanah dapat digunakan untuk rumah tinggal, ruko, rumah susun, tempat pemakaman, hotel dan lain sebagainya. Maka berdasarkan hal itu, tanah merupakan objek yang sering

⁴ Subekti, *op.cit.*, hlm. 13.

⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 3.

⁶ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 1.

dialihkan oleh subyek hukum, baik itu orang perseorangan maupun oleh badan hukum seperti perseroan, yayasan, ataupun koperasi.

“Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, tanah juga dapat didefinisikan sebagai permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara”.⁷

Pemindahan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada Pasal 37 dikatakan bahwa:

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

Selain pada Peraturan Pemerintah diatas, Mengenai pemindahan ataupun peralihan hak atas tanah diatur pula dalam Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37/1998) Pasal 2 ayat (1) dan (2) mengenai Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT disebutkan bahwa ⁸ “Tugas PPAT adalah melakukan beberapa perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah dan salah satunya adalah melakukan jual beli atas tanah”

⁷Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm. 5.

⁸ Pasal 2 ayat (1) dan (2) PP No. 37/1998: “(1). PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Cara peralihan tanah yang paling sering dilakukan adalah jual beli. Namun dewasa ini, terdapat banyak kecurangan ataupun tipu muslihat dalam peralihan tanah yang tidak sesuai dengan hukum adat maupun hukum positif yang berlaku saat ini. Salah satu kasus hukum yang menjadi gambaran tentang peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan dengan adanya Perjanjian Membeli Kembali.

Tahun 2009 Ibu A selaku pemegang hak atas tanah di daerah Ragunan Jakarta Selatan dengan nomor sertifikat 932 akan melakukan peralihan atas tanahnya kepada tuan B. Peralihan tersebut dilakukan dengan cara jual beli. Peralihan tersebut dilakukan dengan 3 akta otentik, dua diantaranya adalah akta notaris yang berupa perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian membeli kembali dibuat oleh Notaris J, serta diakhiri dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pihak-pihak yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan istilah PPJB adalah Ibu A, dan Tuan B, sedangkan dalam perjanjian membeli kembali dilakukan oleh Tuan B dan Nona C, dan yang tercantum dalam Akta Jual Beli atau yang lebih dikenal dengan istilah AJB adalah Tuan B dan Ibu A. Perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian membeli kembali dibuat pada tanggal yang sama, yang menarik adalah, bahwa pihak yang dapat membeli kembali bukanlah Ibu A yang notabene adalah pemegang hak atas tanah tersebut. Perjanjian membeli kembali tersebut tercantum beberapa ketentuan atau pasal-pasal yang mengatur tentang batas waktu membeli kembali hak atas tanah dan sejumlah uang untuk membeli kembali tanah tersebut. Batas waktu yang tercantum dalam perjanjian tersebut adalah 90 hari dari tanggal 23 Juni 2009 sampai 23 September 2009 dan jumlah uang yang harus dibayarkan oleh Ibu A untuk membeli kembali tanahnya sebesar Rp 6.000.000.000,- (enam

milyar rupiah). Sebelum batas waktu 90 hari berakhir, ternyata Tuan B telah mengalihkan hak atas tanahnya dengan AJB, dan dengan dasar AJB tersebut Tuan A melakukan balik nama pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.

Setelah 4 tahun peralihan itu terjadi, tepatnya pada tahun 2013, Tuan D menggugat Tuan B pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Tuan D selaku Penggugat adalah anak kandung dari Ibu A yang telah meninggal dunia. Terhadap gugatannya, Tuan D mengatakan tidak pernah terjadi pembayaran atas peralihan atas tanah tersebut yang mana pemegang terdahulu adalah ibunya yakni Ibu A. Tuan B, membantah hal tersebut, menurut Tuan B, Tuan D telah mengilangkan rangkaian cerita sebenarnya, hal itu tercantum dalam putusan pengadilan nomor 63/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.

Bahwa awal mula terjadi jual beli dengan objek terpekerja sertifikat Hak Milik Nomor 932/Ragunan dimulai dengan berhutangnya Tuan D kepada salah satu bank swasta di Indonesia yaitu Bank F, yang sudah jatuh tempo dan Tuan D tidak bisa membayar, maka sebagai teman dari Tuan D, temannya yang bernama Tuan BSS meminta bantuan kepada ayahnya Tuan KSW untuk membantu Tuan D. Setelah setuju membantu Tuan D, bantuan tersebut dilakukan dengan cara menjual sebuah Hotel milik keluarga dari Ayah BSS yang pemegang sahamnya terdiri Tuan KSW, BSS, dan ETS. Kepada Tergugat untuk melunasi hutang Penggugat Kepada Bank tersebut, dan dari hasil penjualan hotel, ternyata terdapat tunggakan pajak dan pesangon karyawan hotel yang belum dibayarkan, karena keluarga Tuan KSW tidak memiliki dana cash, maka dimintalah kepada D, untuk membereskan masalah pesangon karyawan dan pajak yang tertunggak kurang lebih Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) kepada Tuan D, dan Tuan D setuju untuk menalangi

kewajiban tersebut, tentu wajar bila Tergugat meminjam jaminan atas kewajiban Keluarga KSW tersebut berupa tanah, dan karena Keluarga KSW memiliki piutang dengan Penggugat, maka dengan sukarela pada waktu itu Penggugat mau menyerahkan tanah milik Ny. Tionimar (A) (Pemilik yang dahulu namanya tercantum dalam sertifikat) kepada Tergugat. Berhubung Penggugat telah membantu anaknya Ny. Tionimar (A) setuju melakukan transaksi jual beli tanah dengan sertifikat HM nomor 932/Ragunan dan saat itu Penggugat dengan saudara-saudaranya yang lain telah membuat persetujuan Kepada Alm Ny Tionimar (A) untuk menjual dan mengalihkan tanah terperkara kepada Tergugat.

B. Permasalahan Hukum

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan di bagian Latar Belakang Masalah, maka Penulis menemukan adanya isu hukum yang terjadi yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Kekuatan hukum atas perjanjian untuk membeli kembali pada peralihan hak milik atas tanah yang seharusnya?
2. Bagaimanakah akibat hukum atas peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa menepati klausula batas waktu dari perjanjian untuk membeli kembali?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, adapun tujuan dari penelitian ini, adalah:

1. Untuk menganalisis bagaimana sebenarnya kekuatan hukum atas perjanjian untuk membeli kembali pada proses peralihan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui, menganalisis dan menentukan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah apabila tidak menepati klausula batas waktu dari perjanjian untuk membeli kembali.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perikatan pada khususnya di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Serta dapat menjadi bahan kajian bagi peneliti lain untuk melakukan penelitian dalam masalah perjanjian dengan menggunakan pendekatan penelitiannya yang berbeda dan melanjutkan penelitian ini ke arah penajaman analisis dan kontribusinya terhadap teori hukum.

2. Manfaat Praktis

2.1 Subyek Hukum (Penjual dan Pembeli)

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan untuk Subyek Hukum yang akan melakukan peralihan hak atas tanah, baik selaku penjual atau pembeli untuk lebih teliti atau cermat dalam

membuat suatu perjanjian ataupun perikatan yang berkaitan dengan proses peralihan tersebut.

2.2 Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Bagi Para Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar dapat lebih berhati-hati dalam membuat segala bentuk akta utamanya yakni mengenai peralihan hak atas tanah, dan sesuai perintah undang-undang dan peraturan terkait lain sudah selayaknya baik Notaris dan PPAT dapat memberikan pengetahuan hukum kepada para pihak sebelum membuat akta tersebut agar tidak terjadi kesalahan ataupun gugatan dikemudian hari.

2.3 Kantor Pertanahan Republik Indonesia

Agar dapat lebih teliti dan cermat dalam hal peralihan hak atas tanah terutama pada peralihan jual beli, agar tidak terjadi tuntutan ataupun gugatan dari pihak yang dirugikan akan proses tersebut.

2.4 Kantor Pertanahan Republik Indonesia

Agar dapat lebih teliti dan cermat dalam hal peralihan hak atas tanah terutama pada peralihan jual beli, agar tidak terjadi tuntutan ataupun gugatan dari pihak yang dirugikan akan proses tersebut.

2.5 Akademisi

Memberikan sumbangan ilmu dibidang hukum khususnya dibidang Kenotariatan.

E. Orisinalitas Penelitian

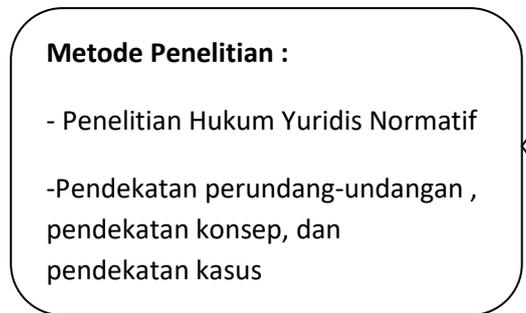
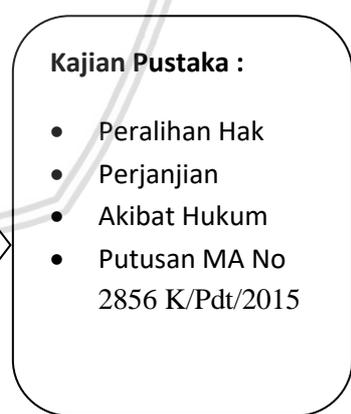
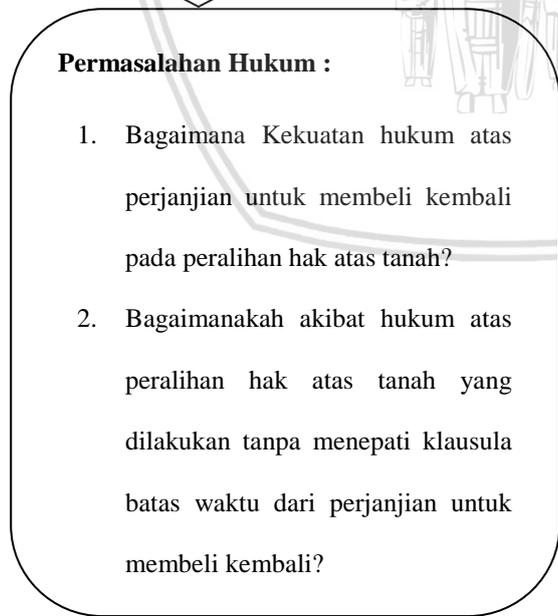
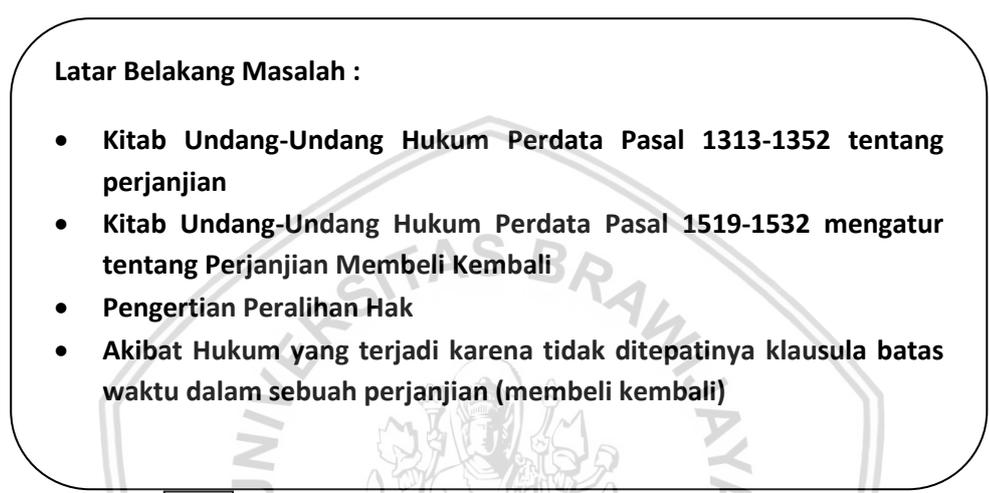
Bahwa penulisan mengenai analisis yuridis tentang **AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN UNTUK MEMBELI KEMBALI DALAM HAL TIDAK DITEPATINYA BATAS WAKTU UNTUK MEMBELI KEMBALI** adalah benar keasliannya karena belum ada yang menulis tentang penelitian ini sebelumnya.

Hal ini dibuktikan dengan menelusuri judul-judul tesis yang dicari dengan melalui media internet dan perpustakaan. Hasil dari pencarian tersebut didapatkan penelitian yang berkenaan tentang akibat hukum atas akta otentik yang dibuat oleh Notaris diluar wilayah kerja dengan melihat dari persamaan dan perbedaan tesis-tesis yang berkaitan adalah sebagai berikut:

No	Data Tesis/Skripsi	Persamaan	Perbedaan
1.	SJAFITRI MARDANI, "Akibat Hukum pada Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali", Studi Magister Kenotariatan Depok Universitas Indonesia, 2007.	- Membahas tentang Perjanjian dengan Hak Untuk Membeli Kembali.	- Terdapat pada Akibat hukum, pada tesis ini penulis membahas tentang klausula yang tidak ditepatinya batas waktu untuk membeli kembali
2	JUSTINA IMELDA TARMIZI "Tinjauan	- Pembahasan Pokok mengenai Perjanjian	- Dalam permasalahan

	<p>Yuridis Jual –Beli Dengan Hak Membeli Kembali”, skripsi, Universitas Indonesia, 1992</p>	<p>dengan Hak Membeli Kembali</p>	<p>skripsi tersebut membahas tentang lease back dalam leasing.</p>
--	---	-----------------------------------	--

F. Desain Penelitian



G. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan pada penelitian kali ini dijelaskan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian *yuridis normatif*, pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan dengan bertitik tolak pada analisis terhadap Kitab Undang-undang Hukum Perdata disingkat KUHPerdata tentang Perjanjian pada umumnya serta perjanjian membeli kembali, Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Pendekatan Penelitian

Peneliti dalam melakukan penelitian ini didasari pada 3 (tiga) pendekatan yaitu:

a) Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.⁹ Peneliti melakukan analisa terhadap pengaturan mengenai perjanjian membeli kembali dalam peralihan hak yang dilaksanakan dengan jual beli pada KUHPerdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bagaimanakah efektifitas dua peraturan tersebut dalam hal peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melihat klausula batas waktu pada perjanjian untuk membeli kembali.

⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2005, hlm. 137.

b) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual adalah pendekatan dengan mengembangkan konsep atau prinsip-prinsip hukum yang ada pada sebuah Undang-Undang¹⁰Peneliti menganalisa konsep atau prinsip-prinsip yang terkandung dalam KUHPerdara mengenai bentuk akibat hukum apabila melanggar salah satu klausula pada perjanjian membeli kembali guna melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli.

c) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus adalah pendekatan yang memahami ratio decidendi, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut Goodheart yang dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya Penelitian Hukum “ratio decidendi dapat ditemukan dengan memperhatikan fakta materil seperti fakta orang, tempat, waktu dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya”¹¹ Peneliti menganalisa alasan-alasan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutuskan Perkara Kasasi No. 2856/K/Pdt/2015

3. Sumber Bahan Hukum**a. Bahan hukum primer**

Bahan hukum primer adalah semua aturan hukum yang dibentuk dan/atau dibuat secara resmi oleh lembaga negara dan/atau badan-badan pemerintahan, yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya

¹⁰Ibid, hlm. 177.

¹¹Ibid, hlm. 158.

paksa yang dilakukan secara resmi oleh aparat negara¹², dalam penelitian ini adalah berbagai peraturan perundang-undangan yang tertulis yang ada dalam dunia Hukum Perikatan yakni;

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah Tahun 1997.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

b. Bahan hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat digunakan untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang ada¹³. Semua dokumen yang bisa dijadikan sumber informasi mengenai Perjanjian dan Akibat hukum yang dapat terjadi pada suatu perjanjian, seperti buku-buku, hasil seminar atau makalah-makalah yang didapat dari para pakar hukum, ataupun sumber lain seperti internet yang memiliki kaitan erat dengan permasalahan yang dibahas.

¹²Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang, Setara Press, 2013, hlm. 68.

¹³Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif – Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Rajagrafindo, 2015, hlm. 13.

4. Teknik Pengumpulan Bahan

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder didapat melalui penelitian kepustakaan atau yang lebih dikenal dengan studi kepustakaan. Peneliti melakukan studi keperpustakaan dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, hasil seminar, dan sumber-sumber lain yang terkait dengan masalah yang dibahas dalam Tesis ini.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran kepustakaan, dianalisis dengan metode kualitatif. Metode Kualitatif yaitu metode analisa bahan hukum yang mengelompokkan dan menyeleksi bahan yang didapat menurut kualitas dan kebenarannya kemudian dikaitkan dengan teori yang diperoleh dari penelitian kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan. Serta menggunakan teknik analisis interpretasi terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Kerangka acuan yang digunakan adalah pengertian dasar dalam sistem hukum. Pengertian-pengertian dasar tersebut adalah subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.³⁵ Pengertian-pengertian ini yang akan digunakan oleh Peneliti untuk menemukan konsep-konsep yang terbentuk dari permasalahan hukum yang ada sehingga dapat mengambil kesimpulan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan hukum yang terjadi.

H. Definisi Konseptual

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lainnya. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Pemindahan hak milik tersebut diinginkan atau diketahui oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.¹⁴

2. Perjanjian

Perjanjian adalah perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Defisini tersebut terdapat dalam pasal 1313 KUHPdata.

a. Perjanjian Untuk Membeli Kembali

Penjelasan Perjanjian Membeli Kembali terdapat dalam Pasal 1519 KUHPdata. Perjanjian Membeli Kembali hanya memberi batas waktu selama 5 Tahun untuk lamanya perjanjian tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 1520 KUHPdata, apabila batas waktu dalam perjanjian disepakati 7 tahun atau 10 tahun oleh para pihak, maka perjanjian tersebut tetap harus dipersingkat menjadi 5 tahun.

¹⁴ <http://www.notarisdanppat.com/2017/08/25/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jual-beli-tanah/>, diakses pada tanggal 9 September 2017 pukul 19.30 WIB.

b. Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan. Rumusan Jual beli terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Berdasarkan rumusan tersebut perjanjian melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli.¹⁵

3. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk mendapatkan suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.¹⁶

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berbentuk:

¹⁵ Widjaja Gunawan dan Muljadi Kartini, *Segi Hukum Perikatan Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo), hlm. 7.

¹⁶<http://www.suduthukum.com/2017/01/pengertian-akibat-hukum.html>, diakses pada tanggal 9 September 2017 pukul 17.30 WIB.

- a. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
- b. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya, A mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan B, maka lahir hubungan hukum diantara A dan B apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai telah dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.¹⁷

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang timbulkan karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

4. Putusan Mahkamah Agung No 2856/K/Pdt/2015

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2856 Tahun 2015 diawali atas gugatan perdata pada pengadilan negeri Jakarta Selatan pada Tahun

¹⁷ Soeroso, 2006:295

2013. Saat itu, Selaku Penggugat yang tersebut dalam putusan adalah Ir. Takala Gerald. Kemudian, karena tuntutan pada putusan No. 63/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tidak dikabulkan, maka Penggugat melakukan banding. Setelah banding dengan tuntutan yang sama, Pemanding yang merupakan orang yang sama seperti tingkat sebelumnya, melakukan Kasasi pada Mahkamah Agung.

I. Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian ini terdiri dari atas empat (IV) Bab yang masing-masing bab mempunyai sub-babnya tersendiri, yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini dijelaskan ataupun diuraikan secara umum mengenai keadaan-keadaan yang berhubungan dengan objek penelitian secara latar belakang pemilihan judul, rumusan masalah, kegunaan penelitian, keaslian penulisan, desain penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka Dan Teori

Dalam Bab ini menguraikan mengenai beberapa tinjauan pustaka dan teori yang digunakan Peneliti untuk menganalisa permasalahan hukum yang dibahas dalam Penulisan ini.

BAB III Pembahasan

Dalam Bab ini Peneliti menganalisa serta menjabarkan para pihak harus patuh akan perjanjian yang telah mereka sepakati, serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian yang telah dibuat apabila tidak menjalankan perjanjian tersebut.

I. KEKUATAN HUKUM SUATU PERJANJIAN YANG DALAM HAL INI PERJANJIAN UNTUK MEMBELI KEMBALI PADA PASAL 1519 KUHPERDATA UNTUK MELAKUKAN PERALIHAN HAK JUAL BELI YANG MERUPAKAN WEWENANG DARI PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Bab ini pula peneliti menganalisa serta menjabarkan rumusan masalah kedua tentang para pihak harus patuh akan perjanjian yang telah mereka sepakati, serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian yang telah dibuat apabila tidak menjalankan perjanjian tersebut.

II. AKIBAT HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI YANG TIDAK MEMPERHATIKAN KLAUSULA BATAS WAKTU DALAM HAL PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Dalam Bab ini Peneliti membahas mengenai akibat hukum yang terjadi pada perjanjian untuk membeli kembali jika tidak melaksanakan klausula pada perjanjian tersebut.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan yang diambil oleh penulis berdasarkan bab-bab sebelumnya yang telah penulis jabarkan dan ditutup, dengan mencoba memberikan saran-saran yang penulis anggap perlu dari kesimpulan yang diuraikan tersebut.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kerangka Teoritik

Untuk menganalisa lebih dalam terhadap bagaimanakah peralihan hak atas tanah yang seharusnya, maka pada penelitian ini digunakan beberapa teori yang relevan untuk menjawab permasalahan yang diteliti, yang dipergunakan sebagai landasan teoritik oleh peneliti dalam hal penyusunan pemikiran konseptual yang dapat memberikan solusi tentang kepastian hukum tentang perjanjian apa saja yang dapat dilekakkan dalam peralihan hak atas tanah serta siapakah yang berhak melakukan perbuatan hukum dalam hal peralihan hak milik atas tanah. Teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Teori Kepastian Hukum

Peneliti menggunakan teori ini unuk menganalisa perumusan masalah mengenai kepastian hukum, guna menentukan adakah kepastian hukum dalam hal peralihan hak milik atas tanah apabila peralihan tersebut dilakukan dengan tambahan perjanjian dengan hak untuk membeli kembali, serta tidak ada norma ataupun undang-undang yang dilanggar dalam peralihan tersebut.

Teori Kepastian Hukum yaitu Teori dimana hukum terlaksana sesuai dengan substansi hukum yang telah disepakati oleh masyarakat dimana hukum tersebut berlaku. Hal ini memiliki kaitan erat dengan penegak hukum. Penegakkan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-

keinginan hukum tidak lain adalah pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum itu.

Hukum merupakan suatu hal yang penting dalam mengatur dan menciptakan ketertiban dalam masyarakat, sehingga dapat dikatakan bahwa hukum merupakan sekumpulan peraturan mengenai tingkah laku dalam masyarakat yang harus ditaati untuk mencapai suatu tujuan. Menurut Sudikno Mertokusumo, adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Tujuan daripada hukum itu bertugas membagi hak dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Kepastian hukum tidak lain dari apa yang dapat dan/atau boleh diperbuat oleh seseorang dan sejauh mana orang itu dapat bertindak tanpa mendapat hukuman atau akibat dari perbuatan yang dikehendaki seseorang tidak dapat dibatalkan oleh hakim.¹

Menurut pendapat Radbruch:²

“Pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai. Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan itu berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas. Aspek ini menentukan isu hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang

¹ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*(Jakarta: Arloka, 2003) hlm. 178.

² Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, hlm. 163.

ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas. Aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi secara peraturan”

Tugas Hukum adalah untuk mencapai Kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan di masyarakat. Menurut pendapat Soerjono Soekanto, “kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana tentram dan aman dalam masyarakat.”³

Kepastian Hukum dapat dicapai apabila dalam situasi tertentu:⁴

1. Tersedianya aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) harus dapat menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
3. Warga secara prinsipal menyamakan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak, dalam hal menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten ketika mereka menyelesaikan perkara hukum
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.”

“Kepastian hukum berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim. Apabila dilihat dari sisi lembaga peradilan, maka kepastian hukum itu tidak lain dari apa yang dapat dan atau boleh diperbuat oleh seseorang dan sejauh mana seseorang itu dapat bertindak tanpa mendapat hukuman atau akibat dari perbuatan yang dikehendaki seseorang, tidak dapat dibatalkan hakim.”⁵

³ Soerjono Soekanto, Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tujuan secara sosiologis), (Jakarta : Cetakan keempat, 1999), hlm. 55.

⁴ Jan Michiel Otto, Kepastian Hukum di Negara berkembang, terjemahan Tristram Moeliono, (Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003), hlm. 5.

⁵ Irwan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia (Jakarta: Arloka, 2003) hlm. 178.

Suatu peraturan perundang-undangan menurut Sumardjono harus mencakup tiga asas yaitu:

1. Pemenuhan asas keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan dipenuhinya syarat kepastian hukum. Kepastian Hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas agar tidak terjadi penafsiran yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama, dan bahwa peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekuen dan konsisten.
2. Kepastian hukum akan tercapai bila peraturan yang telah diterbitkan kiranya memenuhi persyaratan formal yang berkenaan dengan bentuk pengaturan sesuai tata urutan peraturan perundang-undangan dan secara substansial materi yang diatur tidak tumpang tindih atau bahkan bertentangan dengan peraturan lain yang relevan ataupun yang lebih tinggi tingkatannya (sinkron secara vertikal ataupun bertentangan dengan peraturan lain yang sejajar tingkatannya (sinkron secara horizontal).⁶

Soerjono, mengatakan bahwa hukum yang diadakan atau dibentuk membawa misi tertentu, yaitu keinsafan masyarakat yang dituangkan dalam hukum sebagai sarana pengendali dan pengubah agar terciptanya kedamaian dan ketetraman masyarakat. Adapun Purbacaraka dan Soekanto menjelaskan, bahwa tujuan hukum adalah kedamaian hidup antar pribadi yang meliputi ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern pribadi. Tujuan hukum menurut hukum positif yaitu pada alinea 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar

⁶*Ibid*, hlm.180.

Republik Indonesia, untuk melindungi bangsa, memajukan kesejahteraan dan melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

2. Teori Keadilan

- Teori keadilan dari Aristoteles.

Peneliti menggunakan teori ini untuk menganalisis permasalahan pada rumusan masalah kedua tentang bagaimanakah akibat hukum atas peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa menepati klausula batas waktu dari perjanjian untuk membeli kembali, yang lebih lanjut akan diteliti lebih dalam bagaimana keadilan bagi para pihak, utamanya adalah bagi pemegang hak atas tanah dalam hal peralihan hak atas tanah.

Teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles seorang filsuf Yunani Kuno yang dijelaskan dalam tulisan The Liang Gie⁷ bahwa keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia (*fairness in human action*). Kelayakan berada di tengah-tengah antara titik yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Menurut Aristoteles keadilan menitik beratkan pada perimbangan.

Aristoteles mengemukakan konsepsi mengenai tentang yang terbagi menjadi keadilan distributif, keadilan perbaikan (*remedial justice*) dan keadilan niaga (*commercial justice*). Keadilan distributif (*distributive justice*) merupakan keadilan yang berwujud suatu perimbangan

⁷The Liang Gie, 1982, *Teori-Teori Keadilan*, Supersukses, Yogyakarta, hlm. 23.

(*proportion*) agar tercapainya keadilan yang merupakan suatu persamaan dari dua perbandingan (*equality of ratios*). Ketidakadilan adalah apa yang melanggar proporsi itu. Aristoteles mengilustrasikan bahwa bagian A yang diterima sesuai dengan jasa A, dan bagian B yang diterima sesuai dengan jasa B. Menurut Aristoteles Teori keadilan distributif ini mendasarkan pada prinsip persamaan (*equality*).⁸

Keadilan perbaikan (*remedial justice*) dimaksudkan untuk mengembalikan persamaan dengan memberikan hukuman kepada pihak yang bersangkutan. Keadilan niaga dipandang sebagai suatu perimbangan yang bercorak timbal balik dalam usaha pertukaran benda atau jasa di antara para anggota masyarakat. Pertukaran itu merupakan unsur timbal balik yang proporsional (*proportionate reciprocity*).⁹Keadilan ini mengatur hubungan yang adil diantara satu orang dan yang lain atau antara warganegara yang satu dengan warga negara lainnya. Keadilan komutatif menyangkut hubungan horizontal antara warga yang satu dengan warga yang lain. Keadilan niaga disebut juga dengan sebutan keadilan komutatif (*commutative justice*).

Merujuk pada kegiatan bisnis, keadilan komutatif juga disebut atau berlaku sebagai keadilan tukar. Keadilan komutatif menyangkut pertukaran yang adil antara pihak-pihak yang terlibat. Prinsip keadilan komutatif menuntut agar semua orang menepati apa yang telah dijanjikannya, mengembalikan pinjaman, memberi ganti rugi yang seimbang, memberi

⁸*Ibid.*

⁹*Ibid.*

imbangan atau gaji yang pantas, dan menjual barang dengan mutu dan harga yang seimbang. Keadilan perbaikan dan keadilan komutatif bertujuan untuk memelihara ketertiban masyarakat dan kesejahteraan umum.

-Teori keadilan sebagai kelayakan (*justice as fairness*) dari John Rawls.

Teori keadilan sebagai kelayakan (*justice as fairness*) dari John Rawls. Rawls telah memberikan pendapatnya bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Rawls menekankan pada “*the primary subject of the principles of social justice is the basic structure of society, the arrangement of major social institutions into one scheme of cooperation*”.¹⁰ (subyek utama dari prinsip-prinsip keadilan sosial adalah struktur dasar masyarakat, penataan institusi sosial yang besar ke dalam satu skema kerjasama).

Berdasarkan pendapat tersebut yang menjadi tujuan dari hadirnya institusi sosial adalah keharmonisan dari seluruh institusi masyarakat. Akan tetapi, menurutnya, kebaikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau mengganggu rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan yang menyatukan semua kepentingan-kepentingan yang berbeda dari seluruh warga masyarakat, dengan melalui keseimbangan kepentingan-kepentingan tersebut, tanpa memberikan perhatian istimewa terhadap kepentingan itu sendiri disebut sebagai *justice*

¹⁰ John Rawls, 1999, *A Theory of Justice*, Harvard University Press, USA, hlm. 47.

as *fairness* (keadilan sebagai kelayakan), jadi yang utama adalah prinsip keadilan mana yang paling *fair*.¹¹

Secara rinci, Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptaannya yang dikenal dengan posisi asli dan selubung ketidaktahuan.¹² Rawls berusaha untuk memposisikan adanya situasi yang sama dan setara antara tiap orang di dalam masyarakat serta tidak ada pihak yang memiliki posisi lebih tinggi antara satu dengan yang lain, seperti kedudukan, status sosial, tingkat kecerdasan, kemampuan, kekuatan, dan lain sebagainya. Tujuan dari kesamaan tersebut adalah agar tiap tiap individu dapat melakukan kesepakatan dengan pihak lainnya secara seimbang.

Posisi asli yang dimaksud oleh Rawls, bertumpu pada pengertian ekulibrium reflektif dengan didasari oleh ciri rasionalitas (*rationality*), kebebasan (*freedom*), dan persamaan (*equality*) untuk mengatur struktur dasar masyarakat (*basic structure of society*).¹³ Rawls menerjemahkan tentang konsep selubung ketidaktahuan yang isinya menyatakan bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang.¹⁴

¹¹*Ibid*, hlm. 4-6.

¹² *Ibid*, hlm. 15.

¹³*Ibid*, hlm. 10.

¹⁴*Ibid*.

Melalui dua teori tersebut, Rawls mencoba menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip kesamaan yang adil. Itulah sebabnya mengapa Rawls menyebut teorinya tersebut sebagai *justice as fairness* (keadilan sebagai kelayakan). Di dalam teorinya terdapat dua prinsip utama: Prinsip pertama bahwa setiap orang memiliki hak yang sama atas kebebasan-kebebasan dasar yang paling luas dan kompatibel dengan kebebasan-kebebasan sejenis bagi orang lain, yang dikenal dengan prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty principle*), seperti misalnya kemerdekaan berpolitik (*political of liberty*), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekspresi (*freedom of speech and expression*), serta kebebasan beragama (*freedom of religion*).¹⁵

Prinsip kedua dari teori Rawls bahwa ketidaksamaan sosial dan ekonomi diatur sedemikian rupa, sehingga dapat diperoleh manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat yang paling tidak diuntungkan, disebut dengan prinsip perbedaan. Jabatan-jabatan dan posisi-posisi harus dibuka bagi semua orang dalam keadaan dimana adanya persamaan kesempatan yang adil. dinamakan dengan prinsip persamaan kesempatan. Prinsip perbedaan dapat dibenarkan sepanjang menguntungkan bagi yang lemah, sehingga ketidaksamaan kesempatan akibat adanya perbedaan kualitas kemampuan, kemauan dan kebutuhan dapat dilihat sebagai sesuatu yang adil menurut Rawls, asalkan dapat memberikan manfaat pada orang yang kurang beruntung atau lemah.¹⁶

¹⁵*Ibid.* hlm. 52-53.

¹⁶ *Ibid.*

Rawls berusaha untuk memposisikan kebebasan akan hak-hak dasar sebagai nilai yang tertinggi untuk mewujudkan masyarakat yang adil. Hal ini harus diikuti dengan adanya jaminan kesempatan yang sama bagi setiap orang untuk menduduki jabatan atau posisi tertentu. Adanya perbedaan tertentu seharusnya dapat diterima sepanjang meningkatkan atau membawa manfaat terbesar bagi orang-orang yang paling tidak beruntung. Bagi teori Rawls ini, setiap orang mempunyai hak yang sama untuk kaya, bukan hak untuk memiliki kekayaan yang sama.

Berdasarkan dua prinsip dasar dari keadilan, yakni prinsip kebebasan bahwa setiap orang berhak memiliki prinsip kebebasan yang terbesar sepanjang tidak menyakiti orang lain dan prinsip ketidaksamaan bahwa ketidaksamaan sosial dan ekonomi, harus menolong seluruh masyarakat serta para pejabat tinggi harus terbuka bagi semuanya atau dengan kata lain ketidaksamaan sosial dan ekonomi, dianggap tidak ada kecuali jika ketidaksamaan ini menolong seluruh masyarakat. Prinsip pertama lebih utama dari prinsip kedua, artinya prinsip kebebasan tidak dapat diganti oleh tujuan-tujuan untuk kepentingan sosial ekonomi dari prinsip kedua.

Menurut Achmad Ali,¹⁷ teori keadilan dari John Rawls sebagai suatu teori yang menggabungkan antara prinsip kebebasan dan prinsip persamaan yang didasarkan pada kontrak sosial yang digagas oleh John Locke dan Immanuel Kant. Teori tersebut memperlihatkan bahwa tidak mengharuskan

¹⁷Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta (selanjutnya disebut Achmad Ali I), hlm. 272-284.

bagian semua orang adalah sama, seperti kekayaan, status, pekerjaan dan hal lainnya, karena hal tersebut tidak mungkin terjadi, melainkan bagaimana ketidaksamaan diatur sedemikian rupa, sehingga terjadi ikatan dan kerjasama yang saling menguntungkan diantara mereka.¹⁸

Pemakaian teori keadilan dari John Rawls, untuk menjabarkan bahwa keadilan itu tidak harus sama (keadilan sebagai kelayakan). Ukuran dasarnya adalah prinsip keadilan mana yang paling layak, yakni prinsip kebebasan bahwa setiap orang berhak mempunyai prinsip kebebasan yang terbesar dengan pembatasan tidak merugikan atau tidak menyakiti kepentingan orang lain.

Teori keadilan dari John Rawls yang mengedapankan teori keadilan berbasis kontrak yang dijiwai oleh asas keseimbangan dan asas proporsionalitas. Asas menurut The Liang Gie merupakan “suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum tanpa menyarankan cara-cara khusus mengenai pelaksanaannya yang diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu.”¹⁹ Asas keseimbangan menekankan pada kesetaraan para pihak, sedangkan asas proporsionalitas lebih pada proses dan mekanisme pertukaran hak dan kewajiban yang berlangsung secara adil.

¹⁸*Ibid.*

¹⁹ The Liang Gie, Op.Cit, hlm. 8.

a. Asas keseimbangan.

Kesetaraan para pihak dalam membuat sebuah perjanjian merupakan landasan dari asas keseimbangan. Asas keseimbangan dijelaskan oleh Mariam Darus Badruzaman yakni;

“Asas tersebut membolehkan para pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelaksanaan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa posisi kreditur yang kuat harus diimbangi dengan kewajibannya dengan cara memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang”²⁰.

Menurut Agus Yudha Hernoko yang mengutip pendapat AB Massier dan Marjanne Termorshuizen-Arts bahwa dalam hubungan perikatan, makna seimbang adalah menurut imbangan, dengan memberi contoh pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing utang menurut imbangan jumlah masing-masing.²¹ Keseimbangan diartikan dengan kesamaan, sebanding dalam jumlah, ukuran atau posisi. Katitaanya dengan perjanjian, maka asas keseimbangan diartikan pada keseimbangan posisi para pihak.

Menurut Herlien Budiono Asas keseimbangan dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan akan berpengaruh pada kekuatan yuridikal

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Aneka Hukum Bisnis, Alumni*, Bandung (selanjutnya disebut Mariam Darus Badruzaman I), hlm. 43.

²¹ Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 75.

suatu perjanjian. Terbentuknya perjanjian dapat menimbulkan ketidakseimbangan, karena perilaku para pihak sendiri maupun sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Keadaan seimbang diharapkan dapat mencegah kerugian di antara para pihak dalam suatu perjanjian.²² Penekanan asas keseimbangan ditekankan pada keseimbangan posisi para pihak. Terjadinya ketidakseimbangan posisi yang menimbulkan gangguan terhadap isi perjanjian diperlukan campur tangan dari badan kekuasaan (hakim). Tujuan dari asas keseimbangan adalah hasil akhir yang menempatkan posisi para pihak seimbang (*equal*) dalam menentukan hak dan kewajibannya.

b. Asas proporsionalitas.

Asas proporsionalitas menekankan pada bagian masing-masing pihak yang tidak harus selalu sama, namun pada proporsi pembagian kewajiban dan hak. Penekanan asas ini dapat terlihat pada pendekatan prosedural yang menitikberatkan pada kebebasan berkehendak dan pendekatan substantif pada substansi perjanjian.²³ Asas proporsionalitas adalah asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual.²⁴

²²Herlien Budiono, 2006, Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono I), hlm. 317-318.

²³ Agus Yudha Hernoko, Op.Cit, hlm. 87.

²⁴ Agus Yudha Hernoko, Op.Cit, hlm. 87.

Menurut Agus Yudha Hernoko, terdapat beberapa faktor yang dapat dijadikan ukuran proporsionalitas, diantaranya nilai-nilai kesetaraan, kebebasan, distribusi proporsional, terdapatnya asas kecermatan, kelayakan dan kepatutuan.²⁵ Faktor-faktor tersebut bukan merupakan ilmu pasti atau angka-angka matematis (kesamaan hasil) yang telah diukur, melainkan pada proporsi pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak yang berlangsung secara layak dan patut.

Asas proporsionalitas dalam hal terjadinya kegagalan pelaksanaan perjanjian berfungsi sebagai alat penilai apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental sehingga mengganggu pelaksanaan sebagian besar perjanjian atau hanyalah hal-hal yang merupakan hal ringan/tidak mempengaruhi pelaksanaan perjanjian. Fungsi tersebut mencegah terjadinya penyalahgunaan klausul pelaksanaan perjanjian, demi keuntungan salah satu pihak. Hal ini terjadi dalam suatu perjanjian dimana posisi para pihak tidak seimbang atau salah satu pihak memiliki kedudukan yang kuat (dominan) dan di pihak yang lain memiliki kedudukan yang lemah.

B. Kajian Pustaka

Sebelum menjawab permasalahan hukum yang ada, terlebih dahulu Peneliti melakukan analisa terhadap beberapa kajian pustaka dan definisi konseptual yang dapat digunakan untuk penerapan teori-teori hukum yang telah diterapkan dalam Pendahuluan.

²⁵ *Ibid*, hlm. 89.

1. Peralihan Hak Atas Tanah.

Seperti tersebut diatas pada tugas pokok dan wewenang PPAT pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa ada 8 peralihan yang dapat dilakukan oleh PPAT, dari mulai Jual Beli, Hibah hingga *Inbreng* (pemasukan dalam perusahaan). Tidak dapat dipungkiri, jika peralihan jual beli adalah proses peralihan yang paling sering terjadi dibandingkan dengan jenis peralihan yang lain, hal ini bisa disebabkan karena jual beli memang lah sesuatu yang lazim dalam kegiatan sehari-hari. Peralihan melalui jual beli dengan objek tanah dilakukan dengan Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT. Sebelum dibuatkannya Akta Jual beli tersebut, terdapat perjanjian lain mengikat bagi para pihak. Seperti PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atau Perjanjian Untuk Membeli Kembali. Banyak Faktor yang menyebabkan Akta Jual Beli dilekatkan dengan perjanjian lain, jika kita mengambil contoh pada Pejanjian Untuk Membeli kembali, faktor tersebut adalah agar penjual memiliki hak kebendaanya yang telah beralih kepada pembeli agar suatu waktu hak tersebut dapat kembali padanya.

Setelah lahirnya UUPA, maka bangsa Indonesia telah memiliki hukum agraria yang sifatnya nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun dari segi materiilnya. Dari segi formalnya, sifat nasional UUPA dapat dilihat dalam konsireannya dibawah kata “menimbang” yang menyebutkan tentang keburukan-keburukan dan kekurangan-kekurangan dalam agraria yang berlaku sebelum UUPA. Keburukan-keburukan itu antara lain dinyatakan bahwa hukum Agraria Kolonial itu mempunyai sifat dualisme dan tidak menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Adanya ketentuan tersebut, maka Hukum Agraria Kolonial harus diganti dengan Hukum Agraria Nasional yang dibuat oleh pembentukan undang-undang Nasional Indonesia, dibuat dan disusun dalam bahasa Indonesia. dengan dibentuknya UUPA oleh DPR-GR bersama Presiden yang disusun dalam bahasa Indonesia serta berlaku dalam wilayah Indonesia, maka UUPA dalam hal ini mempunyai sifat nasional formil.

Mengenai segi materiilnya, hukum agraria yang baru harus bersifat nasional, artinya, tujuan, asas-asas dan isinya harus sesuai dengan kepentingan nasional. UUPA menyatakan pula dalam kosiderannya dibawah kata “berpendapat” bahwa hukum agraria yang baru harus:

- a. Didasarkan atas hukum adat tentang tanah
- b. Sederhana
- c. Menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia
- d. Tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama
- e. Memberi kemungkinan supaya bumi, air, dan ruang angkasa dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur.
- f. Sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia;
- g. Memenuhi pula keperluan rakyat Indonesia menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
- h. Mewujudkan penjelmaan dari Pancasila sebagai asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa seperti tercantum dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945;
- i. Merupakan pelaksanaan dari Dekrit Presiden 5 Juli 1959 dan Manifesto Politik (GBHN, red);

- j. Melaksanakan pula ketentuan Pasal 33 UUD 1945.

1.1 Peraturan-Peraturan yang dicabut oleh Undang-undang Pokok Agraria

Salah satu tujuan pokok diadakannya UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar dalam mengadakan kesatuan dan kesederhanaan di bidang hukum yang mengatur tentang pertanahan (Penjelasan Umum Angka 1 UUPA). Dicabutnya berbagai peraturan oleh UUPA dan dinyatakan hukum Adat sebagai dasar Hukum Agraria Nasional, adalah dalam rangka mewujudkan kesatuan dan kesederhaan hukum tersebut. Diktum pertama dari UUPA berupa pencabutan peraturan hukum agraria lama, karena peraturan-peraturan ini dianggap tidak sesuai dengan alam bangsa Indonesia yang sudah merdeka dan berdaulat, sehingga banyak menimbulkan berbagai persoalan.²⁶

Adapun undang-undang maupun peraturan-peraturan yang dicabut pada waktu menetapkan UUPA ditegaskan dalam diktum UUPA, yaitu :

- a. *Agrarische wet* Stb. 1870 Nomor 55 sebagai yang termuat dalam Pasal 51 I.S. Stb 1925 Nomor 447. Peraturan ini merupakan basis hukum agraria di zaman kolonial, yang telah banyak menimbulkan persoalan dalam hukum agraria di Indonesia sebelum UUPA.
- b. Peraturan-peraturan tentang *Domein Verklaring*, yaitu suatu sistem yang bertalian erat dengan kepentingan penjajah untuk menguasai tanah di

²⁶Muchsini dan Imam Koeswahyono, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2014), hlm. 50.

Indonesia, yang dalam pelaksanaannya telah banyak menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik. Peraturan-peraturan ini baik yang bersifat umum maupun khusus, yaitu :

1. Pasal 1 *Agrarische Besluit*, Stb. 1870 Nomor 118.
2. *Algemene Demoinverklaring*, Stb. 1875 Nomor 119a.
3. *Domeinverklaring* untuk Sumatera, Stb. 1874 Nomor 94f.
4. *Domeinverklaring* untuk Karesidenan Menado, Stb. 1877 Nomor 55.
5. *Domeinverklaring* untuk Residentie Zuider en Oosterafdeling van borneo, Stb. 1888 Nomor 58.
6. Koninklijk Besluit (Keputusan raja) tanggal 16 April 1872 Stb. 1872 Nomor 117 dan peraturan pelaksanaannya.
7. Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA.

Dengan dicabutnya Undang-undang dan Peraturan-peraturan Hukum Agraria Kolonial tercapailah (unifikasi) hukum agraria yang berlaku di Indonesia, yang sesuai dengan kepribadian dan peraturan bangsa. Dengan demikian, setelah berlakunya UUPA tidak dikenal lagi istilah tentang hak-hak atas tanah menurut Hukum Barat, seperti Hak Eigendom, Hak Erpacht, Hak Opstal, dan sebagainya. Yang dikenal sekarang adalah istilah mengenai hak-hak tanah yang terdapat dalam UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan sebagainya. Dengan berlakunya UUPA, maka berlakunya pasal-

pasal/ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUHperdata yang dapat diperinci sebagai berikut:²⁷

- a. Ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pasal-pasal tersebut, adalah:
 1. Pasal-pasal tentang bergerak, yaitu Pasal 505, Pasal 509-518.
 2. Pasal-pasal tentang penyerahan harta bergerak, yaitu pasal 612 dan 613.
 3. Pasal-pasal tentang bewoning, ini hanya mengenai rumah, yaitu Pasal 826 dan Pasal 827.
 4. Pasal-pasal tentang hukum waris, yaitu Pasal 380-1130.
 5. Pasal-pasal tentang piutang yang diistimewakan, yaitu Pasal 1131 – 1149
 6. Pasal-pasal tentang gadai, karena gadai melulu mengenai benda bergerak, yaitu Pasal 1150-1160
 7. Pasal-pasal tentang Hipotik, karena Hipotik meskipun mengenai tanah memang dikecualikan dari pencabutan oleh UUPA, dikurangi pasal-pasal yang tidak pernah berlaku berdasar Pasal 31 Stb. 1848 Nomor 10.

Setelah berlakunya UUPA, ketentuan mengenai acaranya mengenai pemberian atau pembebanannya dan pendaftarannya harus tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam UUPA. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

²⁷*Ibid*, hlm. 51.

b. Ada pasal-pasal yang tidak berlaku lagi yaitu, pasal-pasal yang melulu mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pasal-pasal tersebut adalah:

1. Pasal-pasal tentang benda bergerak yang melulu berhubungan dengan hak-hak atas tanah, yaitu pasal 506-508.
2. Pasal – pasal tentang cara memperoleh hak milik melulu mengenai tanah
3. Pasal-pasal tentang penyerahan benda-benda tak bergerak, tidak pernah berlaku.
4. Pasal-pasal tentang kerja rodi, yaitu pasal 637.
5. Pasal-pasal tentang hak dan kewajiban pemilik pekarangan bertetangga, pasal 625-672
6. Pasal-pasal tentang pengabdian pekarangan (erfdienat baarheid), yaitu pasal 674-720
7. Pasal-pasal tentang opstal, yaitu pasal 711-719
8. Pasal-pasal tentang hak erpacht, yaitu pasal 720-736
9. Pasal-pasal tentang bunga tanah dan hasil sepersepuluh (1/10), yaitu pasal 737-755

c. Ada Pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan masih berlaku sepanjang mengenai benda lainnya. Pasal-pasal tersebut adalah :

1. Pasal-pasal tentang benda pada umumnya, yaitu Pasal 459-502
2. Pasal-pasal tentang cara-cara membedakan benda. Yaitu pasal 503-505

3. Pasal-pasal tentang hak milik sepanjang mengenai tanah, yaitu pasal 756-817
4. Pasal-pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah, yaitu pasal 570-624
5. Pasal-pasal tentang hak memunggut hasil (*vruchtgebruik*) sepanjang tidak mengenai tanah, yaitu Pasal 756-817

2. Perjanjian

Istilah "perjanjian" dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari kata "*ovreenkomst*" dalam bahasa Belanda atau istilah "*agreement*" dalam bahasa Inggris. Jadi, istilah "hukum perjanjian" berbeda dengan istilah "hukum perikatan." Karena, dengan istilah "perikatan" dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur dalam KUHPerdota, jadi termasuk juga baik perikatan yang terbit karena undang-undang maupun perikatan yang terbit dari perjanjian. Hukum perikatan baik perikatan yang terbit dari undang-undang maupun perikatan yang terbit karena perjanjian, maka dengan hukum perjanjian, yang dimaksudkan hanya terhadap perikatan-perikatan yang terbit dari perjanjian saja. Hukum yang akan berlaku terhadap perjanjian pada prinsipnya adalah KUHPerdota.

2.1 Syarat Sah Perjanjian.

Suatu perjanjian baru sah dan karenanya akan menimbulkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku. Persyaratan-persyaratan hukum yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian ini sah dan mengikat, adalah sebagai berikut:

2.1.1 Syarat Umum Sahnya Perjanjian

Syarat umum terhadap sahnya suatu perjanjian adalah seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia, yang berlaku untuk semua bentuk dan jenis perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian.
- b. Adanya kecakapan berbuat dari para pihak.
- c. Adanya prihal tertentu.
- d. Adanya kausa yang diperbolehkan.

2.1.2 Syarat Tambahan Sahnya Perjanjian

Syarat tambahan terhadap sahnya suatu perjanjian yang juga berlaku terhadap seluruh bentuk dan jenis perjanjian adalah sebagaimana yang disebut antara lain dalam Pasal 1338 (ayat 3) dan 1339 KUH Perdata, Yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik.
- b. Perjanjian mengikat sesuai kepatutan.
- c. Perjanjian mengikat sesuai kebiasaan.
- d. Perjanjian harus sesuai dengan undang-undang (hanya terhadap yang bersifat hukum memaksa).
- e. Perjanjian harus sesuai ketertiban umum.

2.1.3 Syarat Khusus Formalitas Sahnya Perjanjian

Tentang syarat khusus (berlaku hanya untuk perjanjian-perjanjian khusus saja) yang bersifat formalitas terhadap sahnya suatu perjanjian antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Agar sah secara hukum, perjanjian tertentu harus dibuat secara tertulis. Keharusan tertulis ini misalnya berlaku terhadap perjanjian hibah, perjanjian penanggungan, perjanjian hibah, dan sebagainya.
- b. Agar sah secara hukum, perjanjian tertentu harus dibuat oleh pejabat yang berwenang, misalnya:
 1. Perjanjian (akta) pendirian perseroan terbatas harus dibuat oleh notaris.
 2. Perjanjian jual beli tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

2.2 Perjanjian Bersyarat

Perikatan Bersyarat tercantum dalam pasal 1253 KUHPerdota.

Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih yang belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

Pasal ini menerangkan tentang perikatan bersyarat, yaitu perjanjian yang lahir atau berakhirnya digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin akan terjadi, tetapi belum tentu akan terjadi atau belum tentu kapan terjadinya. Berdasarkan pasal ini dapat diketahui bahwa perikatan bersyarat dapat dibedakan atas dua, yaitu :

- a. Perikatan dengan syarat tangguh; dan
- b. Perikatan dengan syarat berakhir.

Istilah syarat berakhir dan bukan syarat batal yang digunakan karena istilah syarat berakhir tersebut lebih tepat, istilah syarat berakhir tersebut lebih tepat, istilah syarat batal pada umumnya mengesankan adanya sesuatu secara melanggar hukum yang mengakibatkan batalnya perikatan tersebut, dan memang perjanjian tersebut tidak batal, tetapi berakhir, dan berakhirnya perikatan tersebut atas kesepakatan para pihak, sedangkan kalau batal adalah kalau perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak atau batal demi hukum.

2.3 Perjanjian Membeli Kembali

Jual beli dengan hak membeli kembali (*koop en verkoop met beding van wederinkoop*) ini adalah suatu perjanjian jual beli yang mana didalamnya terdapat suatu kesepakatan bahwa pihak penjual diberikan hak untuk membeli kembali (*recht wederinkoop, right to repurchase*) barang yang telah dia jual dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya disertai semua biaya yang telah dikeluarkan pembeli untuk pelaksanaan jual beli dan penyerahannya.²⁸

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dapat didasari apabila seseorang memerlukan uang dengan segera. Umumnya dilakukan atas dasar hutang piutang, terdapat pihak yang meminjam dan menerima hutang. Cara yang dapat dia tempuh yaitu dengan menjual suatu barang yang dia miliki. Padahal barang itu merupakan barang yang sangat ia sayangi karena barang itu merupakan kenangan dari pemberian orang tuanya, namun di lain pihak dia dalam keadaan mendesak, sangat

²⁸ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta, FH UII Press, 2016), hlm. 107.

memerlukan uang. Terpaksa barang tersebut dia jual. Dia berkeinginan suatu saat barang yang dijualnya itu dapat dia beli kembali. Untuk maksud itu, dia dapat mengajukan maksudnya kepada pembeli. Jika pembeli menerima penawaran tersebut, maka dapat dibuat perjanjian jual beli dimana di dalamnya terdapat janji (beding) dimana penjual memiliki wewenang untuk jangka waktu tertentu untuk membeli kembali dengan mengembalikan harga penjualannya.

2.4 Perjanjian Jual Beli

Jual Beli (dalam KUHPerdara) merupakan suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu dalam hal ini penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Istilah jual beli menunjukkan bahwa dari perbuatan satu pihak dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang bisa mengandung pengertian bahwasanya pihak yang satu (*verkoopt*) "menjual" sedang yang lainnya (*koopt*) "membeli". Dalam bahasa lain, yaitu Inggris, jual beli hanya disebut "*sale*" yang berarti "penjualan" (hanya melihat berdasarkan sudut si penjual), begitu pula dalam bahasa perancis, disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan pada bahasa Jerman dipakainya perkayaaan "*Kauf*" yang berarti "pembelian".

Barang yang dijadikan sebagai obyek perihal perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud maupun jumlahnya saat itu yang akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum, contohnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.²⁹

Definisi mengenai jual beli di Inonesia, salah satunya diatur pada pasal 1457 KUHPerdara. Dimana jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, Pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama (*koop en verkoop is eene overeenkomst waarbij de eene zich verbindt om eene zaak te leveren e andere om daar voor den bedongen prijs te betalen*). Art 7.1.1. NBW menyatakan *koop is overeenkomst waarbij de eene zich verbindt een zak te geven en ander om daarvoor een prijs in geld betalen*. Artikel ini menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana penjual mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda, dan pihak yang lain mengikatkan diri untuk membayar harga disepakati bersama dalam bentuk uang.³⁰

²⁹ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 1.

³⁰ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Cet. Pertama, (Yogyakarta: FH UII PRESS, 2016), hlm. 2.

3. Akibat Hukum

Sebagaimana yang telah kita ketahui bersama, bahwa subyek hukum dalam hukum perdata terdiri dari manusia (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum (*recht persoon*). Keberadaan manusia yang dipandang sebagai salah satu subyek hukum dimulai saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia.³¹ Lahirnya hak perdata tersebut bahkan dapat berlaku surut, yakni sejak si anak masih berada dalam kandungan.

Pasal 1 KUHPerduta menentukan bahwa “Menikmati hak-hak keperdataan tidak bergantung pada hak-hak kewarganegaraan”. Ketentuan ini berarti semua orang, baik manusia alami maupun badan hukum di dalam melaksanakan haknya adalah sama.³²

Kutipan pasal 1338 KUHPerduta kita kenal dengan Azas Kebebasan berkontrak. Jadi subyek hukum baik orang, ataupun badan hukum dalam hal ini perseoran terbatas atau dikalangan umum disebut dengan perusahaan berhak atau pun bisa melakukan perjanjian, dengan nama dan bentuk perjanjian apapun juga. Konsekuensi atas perikatan yang dibuat oleh badan hukum atau pun orang perseorangan yang tertuang dalam sebuah perjanjian akan memiliki konsekuensi ataupun akibat hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau cidera janji dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

³¹ Komariah, Hukum Perdata, Malang : UMM Press, 2010, hlm. 21-22.

³² R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, Hukum orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht), Surabaya: Airlangga University Press, 1991, hlm. 3.

4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2856/K/Pdt/2015

Terhitung atas gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 1 Februari 2013 dengan No Putusan: 63/Pdt G/2013/PN.JKT.Sel antara Ir. TAKALA GERALD MANUMPAK HUTASOIT selaku Pengugat dengan WAHYU SETIA selaku Tergugat, Pengugat mengatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan tidak pernah melakukan kewajibannya dalam rangka pembayaran atas transaksi jual beli tanah antara Tergugat dengan Almarhum Ibu Pengugat yaitu alm Ny Tiominar Hutasoit. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Para Pengugat Kompensi/ Para Tergugat Rekonpensi ditolak untuk seluruhnya dan gugatan rekonpensi dari Pengugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dikabulkan sebagaimana maka memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan;³³ berdasarkan pertimbangan hakim, perkara dalam putusan tingkat Pengadilan Negeri tersebut permohonan daripada Pengugat Tidak dikabulkan.

Kemudian dari putusan tersebut Pengugat mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dengan Nomor Putusan Perkara Perdata: 722/PDT./2014/PT.DKI. Tertanggal 25 Februari 2015 antara Ir. TAKALA GERALD MANUMPAK HUTASOIT selaku Pembanding dahulu Pengugat dengan WAHYU SETIA selaku Terbanding dahulu Tergugat, dan tetap dimenangkan oleh Pihak Terbanding yang dahulu adalah Tergugat, yang isi putusannya menyatakan bahwa:³⁴ berdasarkan pertimbangan

³³Putusan No: 63/Pdt G/2013/PN.JKT.Sel, hlm. 26.

³⁴Putusan No: 722/PDT./2014/PT.DKI, hlm. 15.

hakim, perkara banding dalam putusan tingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut permohonan daripada Pemohon Kasasi Tidak dikabulkan. Berdasarkan Putusan Banding tersebut, Terbanding kembali mengajukan Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2856/K/Pdt/2015 antara Ir. Takala Gerald Manumpak Hutasoit (selanjutnya disebut Pemohon Kasasi) dengan Wahyu Setia selaku (selanjutnya disebut Termohon Kasasi), yang isi putusannya menyatakan bahwa:³⁵

Berdasarkan ketiga proses pengadilan tersebut, menurut pertimbangan hakim secara konsisten dimenangkan oleh WAHYU SETIA yang merupakan Tergugat dalam Pengadilan Negeri, Terbanding di Pengadilan Tinggi, dan Termohon Kasasi pada Mahkamah Agung.

³⁵ Putusan No: 2856/K/Pdt/2015 hlm. 5.

BAB III

PEMBAHASAN

Pembahasan ini perlu dipahami terlebih dahulu mengenai pengertian peralihan hak atas tanah dan perjanjian membeli kembali. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang dikeluarkan pada tanggal 24 September 1960 Mencabut peraturan-peraturan mengenai peralihan hak tanah yang dahulu diatur dalam KUHPerdara salah satunya perjanjian membeli kembali pasal 1519. Menganalisis dari apa yang telah dijelaskan dalam BAB II bahwa yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan Jual Beli, hibah, waris dan lain sebagainya seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Pasal 2 Tahun 1997.

A. Kekuatan Hukum Atas Perjanjian Untuk Membeli Kembali Pada Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Seharusnya

Membahas tentang kekuatan hukum perjanjian untuk membeli kembali yang terdapat pada Pasal 1519 KUHPerdara dalam proses peralihan hak atas tanah, kita harus mengetahui terlebih dahulu apakah pasal ini masih berlaku ataupun tidak, serta bertentangan atau tidak dengan undang-undang, untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal peralihan hak atas tanah. Memperkuat pernyataan bahwa perjanjian membeli kembali tanah tidak dapat dilekatkan pada proses peralihan hak atas tanah, dapat dilihat dari beberapa perkara di pengadilan No. 3597/K/Pdt/1985 yang mengatakan “Jual Beli dengan Hak membeli Kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 sampai dengan pasal 1532 KUHPerdara, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dikuasai oleh

hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Maka perjanjian penggugat dan tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum.

1. Mekanisme peralihan Hak Milik Tanah pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Seperti pada umumnya, peralihan hak atas tanah, dengan jenis hak, yaitu hak milik, dalam KUHPerdata dapat diawali dengan perjanjian. Mengenai apa yang disebut dengan perjanjian, sudah tercantum dalam Pasal 1313¹ KUHPerdata, tetapi untuk perjanjian jual beli tercantum dalam pasal 1457 KUHPerdata. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata Perjanjian Jual Beli adalah :

“Suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati”.

Definisi Autentik yang diberikan oleh pembentuk KUHPerdata, secara konsisten menegaskan bahwa suatu perjanjian itu tak lain isinya adalah janji untuk mengikatkan diri, sehingga karena itu sesuai Pasal 1233² KUHPerdata, dari perjanjian yang dimaksud akan segera timbul perikatan. Isi perjanjian itu adalah perikatan yang memanggulkan kewajiban di pundak masing-masing pihak. Kewajiban yang diikrarkan sebagai janji itulah, berakibat para pihak menjadi terikat karenanya. Suatu perjanjian dapat saja berisi berbagai macam jenis ikatan-ikatan yang diperjanjikan oleh para

¹“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

²“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang”.

pihak, dan itu semua harus dipenuhi dan dibayar. Ikatan ini semua, memiliki kekuatan setara dengan undang-undang, oleh karenanya perikatan yang lahir dapat diterima dalam konstelasi hukum, sepanjang perjanjian sebagai sumbernya adalah benar atau sah seperti persyaratan yang diminta oleh Pasal 1320 KUHPerduta.³

Ikatan bersumber dari perjanjian atas dasar sepakat para pihaknya, sudah barang tentu tidak boleh dengan semena mena lalu diputus secara sepihak, dan ini dapat dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat 2 KUHPerduta. Wujud ini tersirat bahwasanya dalam sebuah perjanjian atau kontrak itu, para pihak adalahimbang tanpa ada kesan bahwa kedudukan hukum yang satu lebih unggul dari yang lain, sehingga dapat seenaknya memutus suatu perjanjian. Setiap perjanjian yang bermula dengan sepakat, tidak boleh diputus secara sepihak, sebab pemutusan secara sepihak bertentangan dengan hakikat dan makna sepakat yang kelahirannya dibina secara bersama.

Definisi pada pasal 1457 KUHPerduta menyinggung tentang sepakatnya para pihak terhadap benda tertentu dengan sejumlah hargayang dipastikan, menyinggung bentuk bahwa perjanjian jual beli tergolong sebagai Perjanjian Konsensuil. Bahwa sepakat tentang benda dan harga selaku esensialnya, maka terbentuklah sebuah perjanjian di antarapara pihak yang kemudian bermuara pada lahirnya perikatan sebagaimana dituntut oleh Pasal 1233 KUHPerduta.

³ Isnaeni Moch, *Perjanjian Jual Beli*, (Surabaya: PT Refika Aditama, 2016), hlm. 27.

1.1 Benda dan Harga

Benda (*zaak*) yang menjadi unsur jual beli tersebut adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan hak milik. M. Yahya Harahap menyebutkan bahwa yang dapat menjadi objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan (*vermogen*).⁴ Dengan demikian benda tersebut dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Benda tidak berwujud tersebut berupa hak (*rechts* atau *rights*) seperti piutang, hak kekayaan intelektual (seperti hak cipta, merek dan paten).

Berdasarkan Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam Pasal 506 – Pasal 508 KUHPer. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam Pasal 509 – Pasal 518 KUHPer.

Menurut Frieda Husni Hasbullah dalam bukunya⁵, mengatakan bahwa untuk kebendaan tidak bergerak dapat dibagi dalam tiga golongan:⁶

1. Benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 KUHPer) misalnya tanah dan segala sesuatu yang melekat atau didirikan di atasnya, atau pohon-pohon dan tanaman-tanaman yang akarnya menancap dalam tanah atau buah-buahan di pohon yang belum dipetik, demikian juga barang-barang tambang.

⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 182.

⁵ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, hlm. 43-44.

⁶ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl4712/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak>, diakses pada tanggal 9 September 2017 pukul 20.00 WIB.

2. Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 KUHPer) misalnya pabrik dan barang-barang yang dihasilkannya, penggilingan-penggilingan, dan sebagainya. Juga perumahan beserta benda-benda yang dilekatkan pada papan atau dinding seperti cermin, lukisan, perhiasan, dan lain-lain; kemudian yang berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti rabuk, madu di pohon dan ikan dalam kolam, dan sebagainya; serta bahan bangunan yang berasal dari reruntuhan gedung yang akan dipakai lagi untuk membangun gedung tersebut, dan lain-lain.
3. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang misalnya, hak pakai hasil, dan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, dan lain-lain (Pasal 508 KUHPer). Di samping itu, menurut ketentuan Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, kapal-kapal berukuran berat kotor 20 m³ ke atas dapat dibukukan dalam suatu register kapal sehingga termasuk kategori benda-benda tidak bergerak.

Lebih lanjut, Frieda Husni Hasbullah⁷ (*Ibid*, hal. 44-45) menerangkan bahwa untuk kebendaan bergerak dapat dibagi dalam dua golongan:

1. Benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan misalnya ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan lain-lain (Pasal 509 KUHPer).

⁷ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit*, hlm. 44-45.

Termasuk juga sebagai benda bergerak ialah kapal-kapal, perahu-perahu, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu dan sebagainya (Pasal 510 KUHPer).

2. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang (Pasal 511 KUHPer) misalnya:
 - a. Hak pakai hasil dan hak pakai atas benda-benda bergerak;
 - b. Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan;
 - c. Penagihan-penagihan atau piutang-piutang;
 - d. Saham-saham atau andil-andil dalam persekutuan dagang, dan lain-lain.

Benda yang menjadi obyek jual beli pada penelitian ini adalah Benda tidak bergerak karena sifatnya yaitu “Tanah”, Tanah terperkara tersebut terletak di daerah Jakarta Selatan, seperti terlampir pada akta jual beli, pengikatan jual beli, maupun perjanjian membeli kembali. Dalam UUPA tidak dijelaskan terperinci mengenai penggolongan tanah dalam jenis benda seperti pada KUHPerdata.

Harga merupakan Unsur Pokok atau essentialia perjanjian jual beli yang kedua adalah harga. Harga ini adalah sesuatu yang harus dibayar dalam bentuk uang. Syarat utama pembayaran adalah harus bentuk uang (*pecunia numuerata*).⁸ Dalam Penelitian ini, harga jual yang disepakati oleh para pihak adalah sebesar Rp 3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus juta rupiah).

⁸*Op Cit*, hlm. 46.

Cara perolehan hak milik benda dalam dalam KUHPerduta tercantum dalam Pasal 584.⁹ Penelitian ini jika dilihat dari kasus posisi, maka perolehan hak milik diperoleh dengan cara penyerahan atas dasar peristiwa perdata yang dilakukan oleh orang yang berwenang. Berdasarkan ketentuan ini dapat dibuktikan bahwa KUHPerduta menganut system penyerahan atau *levering*. Sedangkan penyerahan atau *levering* itu sendiri pasti memerlukan dasar berupa peristiwa perdata atau *titel*. Proses penyerahan atau *levering* banyak dilaksanakan dengan *Title* Perjanjian jual beli.

Pada proses penyerahan ini, pada prakteknya sering ditambahkan ataupun dilekatkan dengan perjanjian lain oleh para pihak, yaitu perjanjian dengan hak membeli kembali tetapi nyatanya, lembaga tersebut juga memiliki persamaan dengan pasal lain yang terdapat pada KUHPerduta tentang perjanjian bersyarat.

1.1.1 Kekuatan Hukum Atas Perjanjian Untuk Membeli Kembali Pada Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Seharusnya Di Tinjau Dengan Teori Kepastian Hukum

Seperti dijelaskan diatas, Tugas hukum adalah untuk tercapainya kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan di masyarakat.

¹⁰Mekanisme Peralihan pada KUHPerduta nyatanya masih tetap diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah. Diperlukannya mekanisme tersebut hanya sebatas pengikat bagi para pihak untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah. Sebagai contoh dalam hal

⁹ Perolehan hak milik benda sebagaimana dimaksud pada Pasal 584 KUHPerduta adalah sebagai berikut: 1. Pendakuan, 2. perlekatan, 3. pewarisan, 4. daluwarsa, dan 5. penyerahan atas dasar peristiwa perdata yang dilakukan oleh orang yang berwenang.

¹⁰ opcit. hlm. 23-24.

peralihan hak atas tanah pastinya ada 2 pihak yang terlibat, yang pertama penjual dan pihak kedua adalah pembeli. Baik penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli sebidang tanah. Untuk mencapai Kepastian hukum dalam proses jual beli ini dibutuhkan pasal 1320 sebagai syarat sah perjanjian yang harus terpenuhi, setelah itu barulah bisa berlanjut pada proses peralihannya. Proses peralihan tanah sendiri seperti diterangkan diatas dahulu memang diatur dalam KUHPerdata, tetapi dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan beberapa seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepastian hukum dalam proses Peralihan hak atas tanah memang tidak bisa dilepaskan dari KUHPerdata, bisa dikatakan bahwa KUHPerdata adalah Lex Spesialis dari UUPA pokok itu sendiri dalam Peralihan Hak Atas Tanah.

2. Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Dan Kaitannya Dengan Perikatan Bersyarat

Perjanjian jual beli dengan hak membeli dapat dikategorikan sebagai perikatan bersyarat batal. Apabila syarat untuk hak membeli kembali dipenuhi, maka penjual dapat membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak. Dengan batalnya perjanjian jual beli tersebut, maka kembali kepada keadaan semula. Konsekuensi ini juga mengikat pihak ketiga. Penjual menurut kembali barang

yang dijualnya dan disertai dengan harga pembelian serta memberikan penggantian biaya-biaya yang ditentukan Pasal 1532 KUHPerdata.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini sebenarnya perjanjian merupakan suatu perjanjian dimana penjual diberikan kekuasaan secara sepihak untuk sewaktu-waktu (paling lama lima tahun) secara sepihak (dan diluar hakim) membatalkan perjanjian dan menuntut kembali barangnya sebagai miliknya.

Perjanjian Jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur pasal 1519-1532 KUHPerdata janji yang terkandung dalamnya mengandung daya kerja yang bersifat kebendaan (*zakelijk werking*) artinya adalah bahwa ketentuan atau syarat itu memiliki daya berlaku mundur dan mengakibatkan segala sesuatu terpenuhinya syarat itu kembali keadaan semula (sebelum adanya perjanjian jual beli).

Daya kerja perjanjian itu meliputi juga terhadap pihak ketiga. Sehubungan dengan hal tersebut Pasal 1523 KUHPerdata menyebutkan bahwa penjual barang tidak bergerak yang telah meminta diperjanjikan untuk membeli kembali barang yang dijualnya, boleh menggunakan haknya terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam perjanjian kedua tidak disebutkan janji tersebut.

Jangkauan Pasal 1523 KUHPerdata tersebut tidak hanya menjangkau hak membeli kembali terhadap pembeli semula, tetapi juga menjangkau pembeli-pembeli selanjutnya walaupun syarat-syarat yang demikian itu tidak

dicantumkan dalam perjanjian jual beli berikutnya, sepanjang hal itu mengenai jual beli benda tidak bergerak.

Menurut M Yahya Harahap, hal tersebut pasti menimbulkan kerumitan. Misalnya A tanah dari B dengan hak membeli. Sebelum B menggunakan haknya untuk membeli kembali, A telah menjual tanah tersebut kepada C serta sekaligus dilakukan balik nama. Jelas sekali terjadi kerumitan B benar-benar akan melaksanakan haknya. Adalah lebih tepat jika ditempuh penyelesaian untuk tidak mengembalikan kepada keadaan semula. Cukup A membayar sejumlah ganti rugi kepada B, sehingga C benar-benar aman menikmati barang yang dia beli, yang mungkin ketika dibelinya, A tidak memberitahu adanya syarat untuk membeli kembali kepada pemilik semula.

Janji boleh membeli kembali tersebut memiliki kerja sebagai syarat pembatal karena jika para pihak memperjanjikan bahwa dalam jangka waktu lima tahun pihak penjual berhak membeli kembali dengan harga lain yang sudah diterima tidak ada, maka di sini ada janji pribadi untuk membeli kembali.

Menurut Hartono Soerjopratiknjo, pembuat undang-undang di dalam Pasal 1519 KUHPerdara telah memikirkan janji boleh membeli kembali itu sebagai suatu syarat pembatal. Hal ini dapat dilihat dari kata-kata *waarbij de koper zich het recht voorbehoudt*. Artinya pada waktu mengadakan perjanjian jual beli kembali itulah penjual harus meminta janji boleh membeli kembali (tidak boleh setelah itu). *Voorbehouden* artinya menahan supaya tetap ada pada dirinya, meskipun ada jual beli itu. Jika janji boleh membeli kembali bukan syarat pembatal, maka tentunya tidak ada keberatan untuk memperjanjikan

kemudian. Suatu syarat pembatal tidak dapat ditambahkan kemudian pada suatu perjanjian dan harus terkandung di dalam perbuatan hukumnya sendiri agar ada akibat kebendaan (*zakelijk gevolg*). Jika janji ditambahkan kemudian, maka hanya akan ada kewajiban pribadi dari pembeli untuk nantinya menjual kembali.

2.1 Kedudukan Kembali

Selama penjual belum mempergunakan hak untuk membeli kembali, pembeli memiliki kedudukan sebagai pemilik sempurna untuk memperoleh segala hak yang semula berada di tangan penjual. Pembeli dapat mempergunakan hak lampau waktu baik terhadap pemilik mutlak maupun terhadap pihak lain yang memegang hak piutang hipotik atas barang tersebut.

Pembeli berhak terhadap buah yang dihasilkan benda serta berhak menjual serta memindahkan barang tersebut kepada pihak ketiga dengan ketentuan, pemindahan ketiga tetap terikat pada syarat hak membeli kembali yang ada pada pihak penjual. Maksud dari pada hal tersebut diatas adalah sepanjang yang berkaitan dengan denga tanah, ketentuan hipotik yang diatur dalam Buku II KUHPerdara tidak berlaku lagi, hipotik atas tanah telah digantikan oleh Hak Tanggungan atas tanah yang diaur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Ketentuan hipotik yang terdapat dalam Buku II KUHPerdara hanya berlaku terhadap kapal dan pesawat terbang.

Pembeli memiliki “hak utama” (*voorrecht*) untuk melakukan sita/eksekusi (*uitwinning*) atas barang kreditor lain dari penjual. Pembeli berhak juga berhak untuk menuntut pembebasan beban-beban yang berada

pada barang-barang bergerak yang dibelinya kreditor-kreditor penjual lainnya.¹¹

2.2 Kewajiban Penjual

Kewajiban penjual dalam jual beli dengan membeli kembali yang utama adalah mengembalikan uang harga penjualan semula kepada pembeli. Jadi, kalau penjual hendak menggunakan haknya untuk membeli kembali atas barang yang dijualnya, penjual wajib mengembalikan harga penjualan semula kepada pembeli. Itulah kewajiban utama penjual, tanpa mengesampingkan kemungkinan penjual untuk juga membayar ganti rugi atas segala ongkos pembelian dan penyerahan yang pernah dikeluarkan pembeli. Jika ongkos memang ada, maka penjual harus mengembalikan ongkos tersebut, sepanjang ongkos tersebut merupakan pengeluaran yang sah menurut hukum. Ketentuan ganti rugi tersebut telah diatur dalam ketentuan Pasal 1532 KUHPerdara.

Tanpa Pengembalian semua harga dan ongkos (ongkos pembelian, penyerahan dan perbaikan), penjual semula tidak dapat menguasai barang dimaksud.

2.3 Variasi Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali

Praktik penggunaan jual beli dengan hak membeli kembali sedikit banyak telah menyimpang dari menyimpang hakikat ketentuan undang-undang. Ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara untuk tujuan lain, misalnya :

¹¹ M Yahya Harahap, op.cit., hlm. 204.

1. Untuk tujuan memperoleh uang.

Misalnya seseorang memerlukan uang. Kemudian dia mencari seorang kreditur untuk menjamin uang. Selanjutnya dibuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, tetapi rumah dan tanah yang dijual tetap dikuasai penjual (debitor). Jadi, disini tidak ada penyerahan kepemilikan. Dengan demikian, inkonkreto yang terjadi bukanlah perjanjian jual beli, melainkan perjanjian pinjam-meminjam uang dengan “pegangan” yang bersifat seolah-olah bersifat gadai (*pand verhouding*).

2. Untuk tujuan memperkuat kedudukan kreditor

Dalam masalah ini, awalnya juga sesungguhnya terjadi perjanjian pinjam meminjam uang, tetapi kemudian formalitasnya dibuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Dengan akta perjanjian jual beli itu, kreditor lebih terjamin kepentingan pemenuhan prestasi debitor. Jika barang tersebut dialihkan lagi atau dibebani dengan hak-hak kepada pihak ketiga, maka kreditor dapat melakukan perlawanan (*verzet*) atas dasar hak milik yang dengan hak jual beli.

3. Untuk tujuan menghindari larangan hukum atas klausul milik *beding*

Di sini, jika perjanjian pinjam-meminjam dengan agunan yang membuat klausul *beding*, mungkin kreditor menyadari bahwa demikian bertentangan dengan hukum. Karena itu, agar benar-benar barang yang menjadi “pegangan” milik kreditor jika debitor ingkar janji membayar pinjamannya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Untuk maksud itu, jalan yang

digunakan adalah melakukan jual beli dengan hak membeli kembali yang pura-pura. Dengan cara ini, maka dianggapnya tidak ada lagi ketentuan hukum yang menghalangi untuk langsung memiliki untuk langsung memiliki barang yang menjadi agunan pinjam meminjam uang tersebut.

2.3.1 Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Dan Kaitannya Dengan Perjanjian Bersyarat Di Tinjau Dari Teori Keadilan

Perikatan Bersyarat terdapat dalam pasal 1253 KUHPdata. Perjanjian bersyarat biasanya secara eksplisit tercantum pada perjanjian jual beli kembali. Jika debitur bisa membeli kembali suatu benda dalam perjanjian tersebut, maka seolah-olah perjanjian tidak pernah terjadi atau batal. Menurut penulis itu merupakan penyelundupan hukum. Karena sebenarnya bukanlah perjanjian jual beli yang terjadi, tetapi hanya perjanjian hutang piutang dengan jaminan atau dahulu dikenal dengan gadai.

Berkenaan dengan teori keadilan yang digunakan penulis, penulis melihat pada kasus ini pemegang hak atas tanah tercederai hak-haknya. Salah satu hak tersebut adalah, bahwa si pemegang bukan yang terantum dalam perjanjian jual beli kembali hak atas tanahnya melainkan orang lain. Sehingga keadilan dari pemegang tidak tercapai. Hak yang lain dari si pemegang hak atas tanah ini yang tercederai adalah, belum tuntasnya batas waktu dalam perjanjian, akan tetapi kreditur telah melakukan peralihan hak atas tanah.

3. Mekanisme peralihan Hak Atas Tanah Setelah UUPA

Sesuai dengan apa yang sudah dipaparkan pada bab sebelumnya, dengan lahirnya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) segala peralihan hak atas tanah, baik itu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan jenis hak atas tanah lainnya diatur pada UUPA serta peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya.

a. Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan Hak Atas tanah seperti disinggung pada bab sebelumnya tercantum dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 : Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atau tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Proses peralihan hak atas tanah lazimnya dilakukan dengan Perjanjian pengikatan Jual beli atau lebih dikenal dengan PPJB atau PJB, kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB).

a.1 PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

PPJB adalah pengikatan yang dilakukan pembeli dan penjual sebelum melakukan beralih kepada Akta Jual Beli. Perbedaan antara PPJB dengan AJB adalah sifat otentikasinya. PPJB Merupakan ikawatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan (akta non otentik). Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak (calon penjual dan pembeli) dan tidak melibatkan notaris/PPAT. Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB tersebut tidak

mengikat tanah sebagai objek perjanjiannya, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. PPJB umumnya mengatur bahwa penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli, namun hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab tertentu, misalnya tanah masih dalam jaminan bank, atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Dalam transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB.¹²

Berbeda halnya dengan PPJB, AJB Merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan (balik nama) dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian maka PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik. Dewasa ini, seiring dengan perkembangan zaman, PPJB sudah sering kita jumpai dalam otentik yang dibuat oleh Notaris guna menjamin kekuatan hukum dalam perjanjian tersebut.

b. Syarat Formil dan Materiil dalam proses peralihan hak atas tanah.

Setelah mengetahui perjanjian apa saja yang dapat dibuat guna melakukan peralihan hak atas tanah, maka kita beralih kepada syarat jual beli tanah. Syarat jual beli ada dua, yaitu syarat material dan syarat formal.

¹² <http://www.legalakses.com/ppjb-dan-ajb/>, diakses pada tanggal 9 September 2017 jam 20.30 WIB.

b.1 Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain :

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan jatuh pada negara.

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.¹³Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan telah

¹³ Effendi Parangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2.

ditentukan dalam UUPA yaitu Hak Milik (Pasal 20), hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), Hak Pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual Beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹⁴

b.2 Syarat Formil

Setelah Semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta Jual Beli menurut Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual Beli yang dilakukan tanpa di Hadapan PPAT tetap sah Karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum setiap peralihan hak atas tanah, PP No 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan

¹⁴*Ibid.*

hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.¹⁵

Dalam proses peralihan ini, pemegang hak lah yang berhak untuk melakukan peralihan seperti yang ditunjukkan pada pasal 19 UUPA ayat 1 yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”

Selain pada pasal 19, pemegang hak tanah juga haruslah yang mengalihkan hak atas tanahnya seperti tercantum dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 37 yang berbunyi :¹⁶

¹⁵ Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, (Bandung: Alumni, 1993), hlm 23.

¹⁶ Pasal 37 Ayat (1) dan (2) PP No 24 tahun 1997: “(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

“(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”. Maksud mendaftarkan menurut penulis adalah kepala kantor setempat masih dapat memproses pemindahan hak atas tanah bagi tiap-tiap individu yang ingin mengalihkan hak atas tanahnya tanpa Akta PPAT, menurut penulis disini adalah mungkin hal ini tetap dibenarkan bagi individu yang tidak memiliki cukup biaya untuk membuat Akta PPAT maupun biaya administrasi pada kantor pertanahan, sebagai dasar peralihannya, akan tetapi hal tersebut tetap harus dibuktikan bahwa memang tanah tersebut adalah miliknya, bukan dimiliki oleh pihak lain.

3.1 Mekanisme Peralihan Hak Milik Atas Tanah Setelah Adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditinjau dari Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah sesuai dengan hukum positif memang jelas tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah. Dahulu memang peralihan hak atas tanah masih mengikuti KUHPerdara, akan tetapi setelah diundangkannya UUPA, maka Peraturan Peralihan Tanah merujuk kepada UUPA. Tidak dikenalnya Perjanjian Membeli Kembali dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah mengenai pertanahan, menyebabkan setiap perjanjian membeli kembali tidak memiliki kepastian hukum dan jika tetap dilekatkan perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

4. Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali dan Kaitannya dengan Jual Lepas Pada Hukum Adat

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik untuk selama-lama

1. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selama-lamanya.

a. Jual Lepas

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

Biasanya, pada jual lepas, calon pembeli memberikan sesuatu tanda jadi sebagai pengikat yang disebut panjer. Meskipun telah ada panjer, perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan panjer

semata-mata. Dengan demikian, panjer disisni fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Apabila telah ada panjer, konsekuensinya manakala jual beli tidak jadi dilaksanakan, akan ada dua kemungkinan, yaitu beli yang ingkar si calon pembeli, maka panjer tersebut menetap pada si calon penjual, bila keingkaran itu ada pada pihak si calon penjual, maka ia harus mengembalikan panjerna pada si calon pembeli, adakalanya bahkan dua kali lipat nilainya dari panjer semula.

Fungsi panjer itu sendiri dalam jual lepas adalah:

- 1) Pembicaraan yang mengandung janji saja tidak mengakibatkan suatu kewajiban. Tetapi adakalanya janji lisan yang diikuti dengan pembayaran sesuatu (uang/benda) dapat menimbulkan suatu kewajiban, namun hanya ikatan moral, untuk berbuat sesuatu, misalnya untuk menjual atau untuk membeli.
- 2) Tanpa panjer, orang tidak merasa terikat. Sebaliknya dengan panjer orang merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan apa yang ditentukan dalam janji tadi.

Perjanjian pokok (jual beli) belum terlaksana hanya dengan pemberian panjer. Setelah tidak digunakannya hak ingkar oleh para pihak, jual beli baru dapat dilaksanakan.

Jual beli membeli kembali dikatakan sebagai jual lepas tercantum dalam Putusan Pengadilan Jakarta Timur No 4 K/Sip/1976 bahwa jual beli seperti perkara tersebut merupakan jual lepas. Walaupun putusan tersebut dipatahkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung

bahwa Perjanjian Membeli Kembali pada jual beli tanah tersebut merupakan hutang piutang dengan jaminan.¹⁷Lain halnya pada putusan No 1021 K/Sip/1979, Jual beli rumah dengan hak membeli kembali secara notarial diikuti dengan jual beli tanah dimuka PPAT, sipemilik uang (pembeli) menghilang untuk beberapa waktu, sehingga tidak dapat dilakukan pembelian tersebut. Perkara tersebut dari tiga instansi, dari Pengadilan Negeri hingga Mahkamah Agung menyebut bahwa jual beli rumah tersebut adalah Jual beli Lepas.¹⁸

Seperti yang sudah diuraikan diatas, kasus ini bermula dari jual beli sebidang tanah di wilayah jakarta selatan yang nyatanya didasarkan pada utang piutang. Hal pertama mengapa menulis menggunakan Teori Kepastian Hukum adalah Hutang Piutang. Hutang piutang disini terjadi bukan antara pemilik tanah dengan pembeli, melainkan antara pembeli dengan anak penjual. Peralihan hak atas tanah dengan didasarkan hutang piutang tidak dibenarkan, karena hukum adat menganut asas terang dan dan tunai. Apabila seseorang dalam keadaan mempunyai hutang ingin menjual tanahnya, maka haruslah terselesaikan terlebih dahulu urusan hutang piutangnya tersebut. Bilamana calon pembeli ingin menyelesaikan hutang tersebut, maka hal tersebut sah-sah saja. Setelah itu, maka dapat dilaksanakannya peralihan hak atas tanah. Hal kedua, kepastian hukum yang penulis amati dari kasus ini bahwa peraturan peralihan hak tanah dengan diundangkannya UUPA maka peraturan yang terdapat dalam KUHPerdara tidak berlaku lagi. Melihat

¹⁷ Soetarno Soedja, *Masalah Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali*, hlm. 431.

¹⁸ *Ibid.*

kasus ini, Penulis menilai bahwa peralihan hak atas tanah yang memiliki kepastian hukum seharusnya hanya menggunakan PPJB dan AJB saja, tanpa perlu menggunakan perjanjian membeli kembali.

Penjabaran mengenai peralihan hak milik atas tanah seperti tersebut diatas guna menjawab perumusan masalah pertama. Hal ini untuk menjamin bahwa apa yang dibuat oleh para pihak dengan kebebasan berkehendak seperti yang diberikan oleh asas perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku sesuai hukum positif saat ini. Nyatanya sudah jelas kekuatan hukum atas perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali seperti yang tercantum dalam KUHPerdatatidaklah mempunyai kekuatan hukum dikarenakan tidak ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pelaksananya yang menjelaskan bahwa Perjanjian membeli kembali tersebut adalah proses yang bisa digunakan dalam peralihan Hak Milik Atas Tanah.

4.1 Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali dan Kaitannya Dengan Jual Lepas Pada Hukum Adat ditinjau dari Teori Kepastian Hukum

Berbeda dengan Hak Membeli Kembali dalam KUHPerdata yang sudah tidak dapat dipakai lagi, nyatanya ada beberapa jenis jual beli yang dikenal dalam hukum adat yang ternyata menyerupai Jual Beli dengan Hak Membeli kembali dalam KUHPerdata, seperti salah satunya Jual Lepas. Jual Lepas memiliki kepastian hukum dalam peralihanya hak atas tanah, karena didasarkan berdasarkan hukum adat demikian pula

dengan UUPA yang dasarnya adalah Hukum Adat. Sayangnya, walaupun jenis perjanjian ini memiliki kepastian hukum dan tidak melanggar ketentuan undang-undang, jual lepas ini tidak terlalu populer dikalangan masyarakat, sehingga hanya digunakan di beberapa daerah tertentu saja di Indonesia.

5. Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 2856/K/Pdt/2015

Putusan Mahkamah Agung No. 2856/K/Pdt/2015, didasarkan pada 2 putusan pengadilan sebelumnya, yang telah diputuskan pada tahun 2014 dan 2015.

Pada putusan Pengadilan Negeri Petitung Penggugat adalah :

1. Penggugat menyatakan bahwa Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 Tanggal 23 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
3. Menyatakan AJB adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
4. Menyatakan sertifikat terperkara atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Pokok sengketa adalah apakah transaksi Jual Beli tanah obyek terperkara ini sudah adanya pembayaran apa belum.

Pertimbangan Hakim:

Penggugat tidak dapat membuktikan, bahwa pembayaran belum dilakukan, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dengan PJB bukti T-1 dan AJB bukti

T-7 yang keduanya menyebut bahwa harga objek jual beli adalah sebesar Rp 3.5 M.

Telah dilakukan balik nama sertifikat pada tahun 2009 atas nama Tergugat.

Bukti Penggugat:

1. Akta Kematian
2. Akta Kelahiran Penggugat 1
3. Akta kelahiran Penggugat 2
4. FC Sertifikat terperkara Hak Miliks No 932/Ragunan (Terlampir pada putusan Pengadilan Negeri Hal 14)

Bukti Tergugat:

1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 23 Juni 2009.
2. Surat Pernyaraan Ahli Waris dari Alm Prof DR. Jannes Humuntal Hutasoit tanggal 17 Maret 1997.
3. Surat Persetujuan Ahli Waris (Para Penggugat) tanggal 21 Juni 2009 yang memberikan persetujuan kepada Alm Ny Tionimar untuk menjual tanah terperkara.
4. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 7 tanggal 23 Juni 2009
5. Surat Pernyataan Pembayaran tanggal 22 Mei 2009 yang dibuat dihadapan M. Lutfie Suhartono, SH, bertindak untuk dan atas nama Penggugat yang menyatakan akan membeli kembali tanah tererkara dengan nilai Rp 6M. Dengan jangka Waktu membeli kembali sampai tanggal 19 Juni 2009.

6. Akta Perjanjian Jual Beli Membeli Kembali Nomor 8 tanggal 23 Juni 2009.
7. AJB tanggal 14 Juli 2009 Nomor 15/2009.
8. Sertifikat HM (Hak Milik) terperkara Nomor 932/Ragunan, tercatat atas nama Tergugat.
9. Sertifikat HT (Hak Tanggungan) 3023/2010.
10. Surat Pernyataan dari BCA yang menerangkan bahwa sertifikat no 932/ragunan milik Wahyu Setia selaku Tergugat.
11. Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 2 Maret.
12. Surat Pernyataan Pembayaran Sewa Tanah Nomor 55 tanggal 9 Juni 2011, dibuat oleh Lutfie (kuasa Hukum Penggugat).
13. Salinan Perkara No 473/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel
14. Aplikasi Setoran tanggal 11 dan 14 Januari dari Judika Tigab Hutasoit.

Putusan pada tingkat pertama dimenangkan oleh pihak Tergugat yang isinya adalah menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya dan sebagainya yang terlampir pada hal 26 putusan tersebut. Kemudian Penggugat melakukan banding. Pengadilan Tinggi mengatakan penerapan hukum dalam tingkat PN sudah tepat dan benar. Sehingga menguatkan putusan sebelumnya yang terlampir pada hal 4 putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut perkara berlanjut pada tingkat kasasi. Tanggal 16 Februari berdasarkan tanggal putusan kasasi nomor 2856 permohonan kasasi kembali tidak dikabulkan oleh hakim, yang putusannya terlampir pada halaman 15 putusan tersebut.

Salah satu pertimbangan hukum nya adalah bahwa prosuder sudah dilaksanakan dengan benar berdasarkan dokumen yuridis dan berdasarkan prosedur peralihan ha katas tanah sudah benar dan terpenuhi, sehingga peralihan hak atas objek sengketa dari ibu Penggugat kepada Tergugat dengan jual beli telah selesai dan sesuai dengan peraturan peralihan hak atas tanah objek sengketa suddah beralih kepada Tergugat.

Merujuk pada ketiga putusan, baik putusan pengadilan negeri, pengadilan tinggi, maupun Mahkamah Agung, yang menjadi pokok perkara adalah belum dilaksanakannya pembayaran atas peralihan hak atas tanah perkara no 932/Ragunan. Hal tersebut sudah terbantahkan dengan bukti yang dipaparkan oleh Tergugat (Terlampir dalam putusan). Penulis sependapat dengan hakim Bahwa Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan Persetujuan Ahli Waris sudah membuktikan hal tersebut, sehingga Notaris maupun PPAT selaku Pejabat yang berwenang membuat Produk Hukum Peralihan Hak Atas Tanah berani membuat Akta-akta tersebut. Penulis beranggapan, apabila Harga Obyek Jual beli tanah belum lunas PPAT tidak akan berani untuk melakukan peralihan dan Pendaftaran Pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Dengan sudah dilakukan pembayaran secara terang dan tunai, sesuai dengan asas pada Hukum Adat yang dianut UUPA telah sesuai peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh tergugat dan Alm Penggugat. Menurut penulis, seharusnya, Penggugat lebih mempertanyakan tentang perjanjian kembali yang dibuat oleh Tergugat dalam hal perolehan hak atas tanah tersebut. Karena dengan diundangkannya

UUPA, perjanjian membeli kembali tidak dikenal dalam peralihan hak atas tanah pada UUPA yang didasarkan oleh hukum adat.

Kepastian hukum untuk peralihan hak atas tanah telah terpenuhi. Karena pada umumnya memang dilakukan dengan PPJB dan AJB, atau dapat pula dilakukan langsung dengan AJB tanpa perlu adanya PPJB, apabila memang tidak ada hal lain yang menghambat, seperti belum lunasnya pembayaran, belum selesai proses pajak dan lain sebagainya. Sayangnya hakim tidak mempertanyakan akta perjanjian membeli kembali pada kasus tersebut yang sebenarnya dijadikan sebagai salah satu alat bukti dan merupakan perjanjian yang sah bagi para pihaknya yang memiliki akibat hukum dan telah banyak yurisprudensi mengenai perjanjian jual beli kembali sebagai penyelundupan hukum, walaupun Indonesia sebagai negara hukum yang menganut system eropa continental bukan anglo saxon yang mejadikan putusan hakim menjadi dasar hukumnya untuk memutuskan melainkan sebagai pertimbangan saja dalam memutus suatu perkara.

5.1 Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 2856/K/Pdt/2015 Dengan Merujuk Pada Teori Kepastian Hukum

Merujuk pada ketiga putusan, baik putusan pengadilan negeri, pengadilan tinggi, maupun Mahkamah Agung, yang menjadi pokok perkara adalah belum dilaksanakannya pembayaran atas peralihan hak atas tanah terperkara nomor 932/Ragunan. Hal tersebut sudah terbantahkan dengan bukti yang dipaparkan oleh Tergugat (Terlampir dalam putusan). Penulis sependapat dengan hakim Bahwa Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan Persetujuan Ahli Waris sudah membuktikan hal tersebut, sehingga Notaris

maupun PPAT selaku Pejabat yang berwenang membuat Produk Hukum Peralihan Hak Atas Tanah berani membuat Akta-akta tersebut. Penulis beranggapan, apabila Harga Obyek Jual beli tanah belum lunas PPAT tidak akan berani untuk melakukan peralihan dan Pendaftaran Pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Dengan sudah dilakukan pembayaran secara terang dan tunai, sesuai dengan asas pada Hukum Adat yang dianut UUPA telah sesuai peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh tergugat dan Alm Penggugat. Menurut penulis, seharusnya, Penggugat lebih mempertanyakan tentang perjanjian kembali yang dibuat oleh Tergugat dalam hal perolehan hak atas tanah tersebut. Karena dengan diundangkannya UUPA, perjanjian membeli kembali tidak dikenal dalam peralihan hak atas tanah pada UUPA yang didasarkan oleh hukum adat.

B. Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanah Yang Dilakukan Tanpa Menepati Klausula Batas Waktu Dari Perjanjian Untuk Membeli Kembali.

Pembahasan mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah pada kasus ini pembeli menggunakan teori keadilan. Peneliti menggunakan teori ini guna melihat keadilan dari pemegang hak atas tanah atau pemilik hak atas tanah. Karena pemegang hak atas tanah yang seyogyanya berhak mengalihkan hak nya tidak dilibatkan atau diikutsertakan dalam perjanjian membeli hak atas tanahnya. Sehingga tidak ada keadilan yang tercapai dalam perjanjian tersebut.

Ketentuan Perjanjian membeli kembali umumnya dilaksanakan dengan tempo waktu tertentu. Pasal 1520 KUHPerdara mengisyaratkan bahwa lamanya

waktu yang diperjanjikan tidak dapat melampaui 5 (lima) Tahun. Apabila perjanjian membeli kembali tersebut dilakukan 6 (enam) atau bahkan 10 (sepuluh) tahun, harus dibuat, atau diperpendek menjadi 5 (lima) tahun saja. Perjanjian Membeli Kembali pada kasus ini dibuat batas waktu 3 (tiga) bulan atau 90 (Sembilan puluh) hari oleh para pihak, yaitu sejak tanggal 23 Juni tahun 2009, hingga 23 September tahun 2009. Terlepas dari batas waktu 3 (tiga) bulan yang diperjanjikan, mengenai kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah adalah dasar atau cara pengalihan tersebut. Setelah peneliti teliti dengan seksama, yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah ini karena penggugat memiliki hutang piutang, yang menjadi objek jaminannya adalah tanah milik atau atas nama almarhumah ibu dari si penggugat itu sendiri.

Pada perkara ini, pemegang hak atas tanah (pembeli yang tercantum pada PPJB) tidak melaksanakan isi perjanjian membeli kembali. Karena sebelum jangka waktu berakhir pada 23 September 2009, Pemegang Hak Atas Tanah, Sudah melakukan Akta Jual Beli atau proses final dalam peralihan hak atas tanah. Menurut penulis pemegang hak melakukan wanprestasi, dengan tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut.

1. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu prestasi yang buruk dalam perjanjian atau kontrak, yaitu salah satu pihak atau para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian, yang dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan.

Wanprestasi dapat berupa:¹⁹

¹⁹ <http://www.legalakses.com/wanprestasi-2/>, diakses pada tanggal 29 September 2017 pukul 21.00 WIB

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan janjinya.
3. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tapi tidak sesuai.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Wanprestasi ini merupakan bidang hukum perdata.²⁰ Jika melihat Kasus Posisi dalam tuntutan yang diajukan Penggugat dalam pengadilan bukan lah wanprestasi tetapi merupakan perbuatan melawan hukum, Penggugat hanya mempersoalkan, belum dibayarkannya sejumlah uang seperti yang diperjanjikan, dan hal tersebut sudah terbantahkan dengan adanya PPJB dan AJB yang merupakan bukti pembayaran atau kwitansi dalam peralihan hak. Penulis sependapat dengan putusan hakim dari tingkat pertama hingga Kasasi di Mahkamah Agung.

Diluar terjadinya wanprestasi yang dilakukan pada batas waktu dalam perjanjian membeli kembali oleh pihak pertama, nyatanya, memang perjanjian tersebut menurut penulis terdapat kejanggalan lainnya. Kejanggalan tersebut dapat dilihat dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Penghadap dalam Perjanjian Membeli Kembali tersebut, dilakukan oleh pemegang hak

²⁰ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c133/wanprestasi-dan-penipuan>, diakses pada tanggal 29 September 2017 pukul 21.10 WIB

dalam PPJB (Pembeli) dengan orang lain, bukan dengan penjual. Itulah mengapa Penulis menggunakan Teori Keadilan dalam Penelitian ini untuk menjawab rumusan masalah kedua. Tidak adanya kejelasan hak yang dimiliki oleh pemegang tanah untuk mendapatkan hak nya membeli kembali tanah yang dijualnya tersebut. Tetapi hak untuk memperoleh hak tersebut diberikan kepada orang lain, bukan kepada pemeganh hak sebenarnya. Hal tersebut tidak sesuai dengan syarat formil pada peralihan hak atas tanah.

2. Putusan Pengadilan Penelitian dan Yurisprudensi tentang Perjanjian Membeli Kembali.

Putusan Pengadilan pada perkara penelitian ini, selalu dimenangkan oleh pihak Tergugat, baik di tingkat PN (Pengadilan Negeri), hingga MA (Mahkamah Agung). Menarik pada kasus ini untuk diteliti adalah Penggugat sama sekali tidak mempersoalkan adanya Perjanjian Jual Membeli Kembali, Penggugat mempersoalkan tidak dibayarkan sejumlah uang dalam proses jual beli, dan menginginkan bahwa Akta Jual Beli tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga hakim pun tidak memberikan pertimbangan apapun mengenai hal tersebut. Menurut penulis membandingkan beberapa putusan terdahulu yang sudah inkrah (Yurisprudensi) sebagai rujukan atas Perjanjian Membeli Kembali. Bukan untuk mengometari putusan tersebut, karena dalam hal ini penulis sudah setuju mengenai semua amar putusan yang dibuat Hakim pada putusan pengadilan penelitian yang penulis teliti. Nyatanya dari beberapa putusan di tahun 1976, tahun 1979, tahun 1985 dan putusan pengadilan tahun 2013 yang berlanjut hingga tingkat MA pada Tahun 2016 ini masih menggunakan Instrument atau

lembaga Jual Beli Membeli Kembali dalam perolahan hak atas tanah. Berbagai putusan seperti yang disebutkan tersebut merupakan contoh bahwa perjanjian membeli kembali merupakan hal yang masih sangat diinginkan dalam masyarakat, walaupun perjanjian tersebut nyatanya tidak memiliki kekuatan hukum.

Seperti yang sudah penulis sampaikan diatas, dalam penulisan ini digunakan dua teori, teori kepastian hukum dan keadilan. Teori Keadilan dipakai guna menjawab persoalan kedua mengenai akibat hukum perjanjian untuk membeli kembali dalam peralihan hak atas tanah. Keadilan dalam kasus ini, ialah segala peralihan hak atas tanah harus dilakukan oleh pemegang hak tersebut. Keadilan tersebut tercantum dalam keadilan komutatif yang dikemukakan oleh Aristoteles seperti diatas, dimana para pihak harus menepati apa yang telah diperjanjikannya. Keadilan yang tercederai dalam kasus ini adalah pemegang hak tidak dapat membeli kembali hak atas tanahnya karena bukan merupakan subjek dalam perjanjian membeli kembali. Keadilan selanjutnya yang dilanggar dalam kasus ini adalah perjanjian yang dilanggar tanpa memperhatikan batas waktu yang telah diperjanjikan. Batas waktu yang diperjanjikan adalah 3 bulan untuk dapat membeli kembali tanah yang sudah dijual, akan tetapi tidak sampai batas maksimal waktu yang diperjanjikan, hak atas tanah sudah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli.

2.1 Akibat Hukum Atas Peralihan Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanah Yang Dilakukan Tanpa Menepati Klausula Batas Waktu Dari Perjanjian Untuk Membeli Kembali Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum

Penulis menilai pada permasalahan ini dapat ditinjau pula dari teori lain yaitu teori kepastian hukum, selain dari teori keadilan. Telah banyak dikupas diatas bahwa pada dasarnya perjanjian membeli kembali bukan produk yang dapat dilakukan untuk proses peralihan hak atas tanah. Apabila tetap adapun atau digunakan dalam peralihan hak atas tanah maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Memang banyak aspek yang terjadi pada kasus ini, seperti halnya klausula yang tidak ditepati, pemegang hak atas tanah yang tidak dilibatkan dalam perjanjian membeli kembali dan lain sebagainya. Lebih dari itu, salah satu pihak dalam kasus ini yang sangat dominan membuat penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan ini, karena prakteknya proses ini masih tetap terjadi di masyarakat, yang sudah jelas dilarang oleh undang-undang.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

Diawal telah dijelaskan bahwa tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peralihan hak milik atas tanah yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan bagaimana keberlakuan perjanjian membeli kembali dalam hal peralihan hak atas tanah. Dari uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, ada beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan akhir dan mendorong penulis untuk mencoba mengajukan saran-saran.

A. Kesimpulan

Hal-hal yang menjadi dasar penulis kepada pengambilan kesimpulan terakhir adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Perjanjian Membeli Kembali bukan merupakan instrument atau lembaga yang dapat digunakan dalam peralihan hak milik atas tanah, sebab ketentuan peralihan yang menggunakan objek "Tanah", diatur pada UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Tahun 1960 serta peraturan pelaksanaannya yaitu melalui jual beli. Hal ini mencerminkan bahwa perjanjian membeli kembali dalam hal peralihan hak atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti untuk pemenuhan prestasi oleh para pihak. Apabila terhadap satu obyek tanah terikat dalam Perjanjian Jual beli dan Perjanjian Membeli Kembali maka perjanjian jual beli yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti untuk pelaksanaan peralihan hak atas tanahnya karena didasari dengan Undang-Undang.

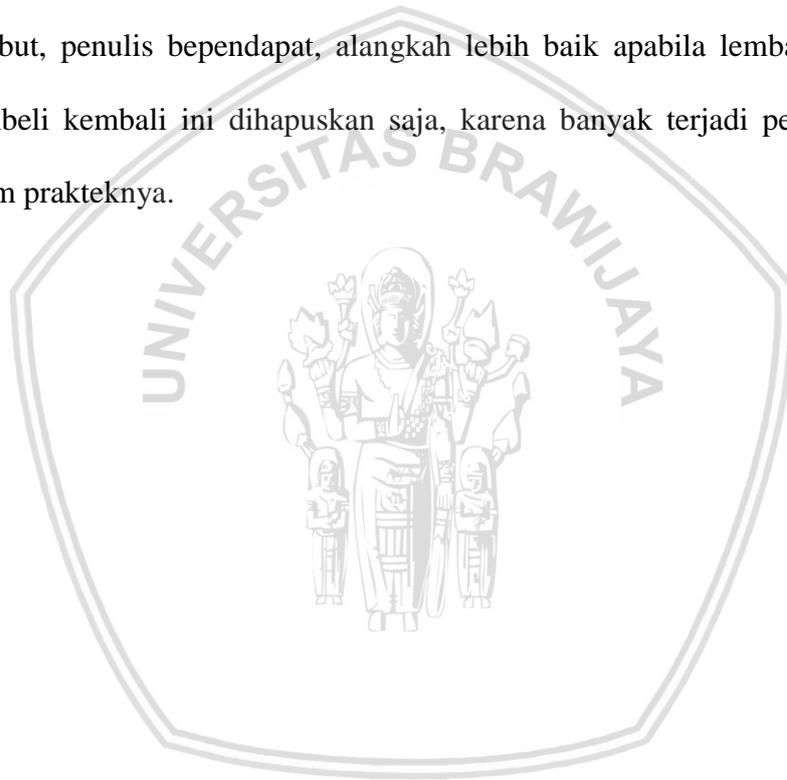
2. Bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa menepati klausula batas waktu dari perjanjian adalah batal demi hukum. Karena tidak memenuhi syarat obyektif dari Perjanjian (pasal 1320 KUHPerdara) yaitu Sebab yang halal. Pada intinya bukan mengenai klausula batas waktu yang tidak ditepati tetapi dikatakan batal demi hukum karena sebenarnya perjanjian membeli kembali pada kasus ini didasari dengan hutang piutang. Dalam pasal 5 (lima) UUPA dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan terang dan tunai. Yang dimaksud terang dan tunai adalah tidak ada kesepakatan lain antara penjual dan pembeli yang menjadi dasar dari peralihan hak tanah dan peralihan hak tersebut dilakukan bersamaan dengan adanya pembayaran. Seharusnya apabila peralihan hak atas tanah didasari hutang piutang bentuknya bisa berupa perjanjian hutang piutang dengan jaminan.

B. Saran

Sudah selayaknya untuk profesi hukum baik itu Notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) selaku profesi yang diberikan mandat oleh Undang-undang harus lebih berhati-hati dalam melaksanakan pekerjaannya terutama dalam pembuatan akta otentik pada proses peralihan hak atas tanah. Cukuplah menurut penulis dalam hal peralihan hak milik atas tanah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang lazim disebut PPJB serta Akta Jual Beli tanahnya saja. Seharusnya baik PPAT maupun Notaris selayaknya memberikan pengetahuan hukum kepada para penghadap mengenai apa yang boleh dibuatkan sebagai suatu akta otentik atau tidak. Berikanlah masukan

kepada para penghadap dengan berorientasi kepada peraturan hukum yang berlaku agar dikemudian hari tidak terjadi konflik ataupun merugikan salah satu pihak akibat produk hukum yang sudah dibuat.

Apabila memang pembuat instrument perjanjian jual beli terdahulu ingin digunakan di masa sekarang, menurut penulis pemerintah haruslah membuat pasal tambahan dalam UUPA atau pada Peraturan Pelaksana Peralihan Tanah mengenai hal tersebut, apabila tidak ada kesanggupan akan hal tersebut, penulis berpendapat, alangkah lebih baik apabila lembaga jual beli membeli kembali ini dihapuskan saja, karena banyak terjadi penyimpangan dalam prakteknya.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta (selanjutnya disebut Achmad Ali I)
- Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Chandra Pratama. 1993)
- Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, (Jakarta: Sinar Grafika.2010)
- Brian R. Cheffins, *Company Law-Theory, Structure and Opeation*, New York, Oxford University Press Ins, 1997
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, hal. 43-44.
- Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono I)
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia* (Jakarta: Arloka, 2003)
- Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara berkembang, terjemahan Tristam Moeliono*, (Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003)
- John Rawls, 1999, *A Theory of Justice*, Harvard University Press, USA

- Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang : UMM Press, 2010)
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet. 2 (Bandung, Alumni, 1986)
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung
(selanjutnya disebut Mariam Darus Badruzaman I)
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada
Media Group, 2008)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenadamedia
Group, 2005)
- R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum orang dan Keluarga
(Personen en Familie-Recht)*, (Surabaya: Airlangga University Press,
1991)
- Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta, FH UII Press, 2016)
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka
Pembangunan di Indonesia (suatu tujuan secara sosiologis)*, (Jakarta:
Cetakan keempat, 1999)
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif – Suatu Tinjauan
Singkat*, (Jakarta, PT. Rajagrafindo, 2015)
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 20, (Jakarta: PT Intermasa, 2004)
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Ke 7*,
(Yogyakarta: Liberty, 2006)
- The Liang Gie, 1982, *Teori-Teori Keadilan*, Supersukses, Yogyakarta

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta,
1982

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah No 24 Tahun
2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-undang No 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang
Jabatan Notaris

Putusan

Putusan Nomor 63/Pdt/G/2013/PN.JKT.Sel

Putusan Nomor 722/PDT./2014/PT.DKI.

Putusan Nomor 2856 K/Pdt/2015

Dokumen Hukum

Akta Jual Beli No 15 Tahun 2009 yang dibuat dihadapan Olvia Afiaty, S.H.,
M.Hum., PPAT Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Perjanjian Untuk Membeli Kembali No 8 tanggal 23 Juni 2009, dibuat dihadapan
Etief Moesa Sutjipto, S.H., Notaris Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Website

<http://kbbi.web.id/tanah>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl4712/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak>

<http://www.legalakses.com/ppjb-dan-ajb/> diakses

