

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (“UUD 1945”) yang menyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Negara hukum yang juga disebut *rechstaat* merupakan sebuah konsep yang telah ada sebelum negara Indonesia sendiri terbentuk. Makna yang terkandung dalam pasal tersebut yaitu menjamin kepastian, keterlibatan, dan perlindungan hukum bagi Warga Negara Indonesia. Hukum memiliki kedudukan paling tinggi dalam pemerintahan Indonesia salah satunya untuk memberikan perlindungan bagi kepentingan manusia sebagai makhluk sosial. Perlindungan tersebut dapat diwujudkan dengan memenuhi kebutuhan hidupnya yaitu Warga Negara Indonesia berhak untuk mendapat tempat tinggal yang layak. Hal ini disebutkan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Di globalisasi ini perkembangan pembangunan dan juga kebutuhan tempat tinggal di kota-kota besar setiap tahunnya mengalami peningkatan dengan cepat. Besarnya tingkat pertumbuhan masyarakat berdampak pada kebutuhan pemenuhan pemukiman. Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan

kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain, dan mereka wujudkan dalam bentuk perjanjian, salah satunya yang terjadi di masyarakat adalah jual beli.

Sebelum Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) diberlakukan, disebut sebagai lembaga hukum jual beli tanah, yang mengatur hal-hal pokok yang berkaitan dengan sumber daya alam utamanya tanah. Mengenai peraturan yang ada di dalam UUPA, tanah yang dimaksud dilihat dari aspek yuridis. Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang berbunyi:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”.¹

Beberapa aturan ada yang ditetapkan secara tertulis sebagaimana yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”), dan sementara lainnya ditetapkan secara tidak tertulis berdasarkan ketentuan hukum adat.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan melalui transaksi jual beli, pada konsep berdasarkan hukum adat, biasanya para pihak membuat dalam bentuk perjanjian jual beli yang bersifat riil, terang, dan tunai. Perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: D. Jambatan, 2008), hal.7

Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.² Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan dalam saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”), karena sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi “jual beli di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah tercapai “sepakat” tentang barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.³ Atas dasar tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapainya kata “sepakat”, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”⁴ Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata “sepakat”, maka lahirlah jual beli yang sah dan mengikat.

Dengan kata lain Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai

² R.Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1988, hal.29

³ R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang- Undang Perkawinan*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001), hal .366

⁴ R. Subekti, *Ibid*, hal. 366

imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵

Jual beli tanah sebenarnya adalah upaya mengalihkan hak atas tanah pada orang lain dari penjual kepada pembeli. Pengalihan hak milik atas tanah bukan hanya melalui jual beli saja, namun pula bisa dikarenakan pemberian wasiat, hibah, pertukaran, dan cara lain untuk mengalihkan hak milik atas tanah. Pengalihan atau penyerahan hak atas tanah dapat terjadi jika hal itu ditentukan dari sisi hukum, dari suatu tindakan (yaitu suatu perbuatan hukum) atau sebagai akibat hukum.

Kewajiban Penjual sebagai orang yang menjual tanah dan / atau bangunan berikut dengan benda-benda yang melekat dan menjadi satu kesatuan, memiliki hak dan kewajiban. Sebagai bentuk Hak, antara lain menerima pembayaran harga jual dari Pembeli sesuai dengan perjanjian jual – beli, mendapat perlindungan hukum dari tindakan Pembeli yang beritikad tidak baik. Serta ada beberapa kewajiban yang harus terpenuhi, antara lain memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan keabsahan dokumen atas tanah yang akan dijual, dan juga berkewajiban secara yuridis menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam perjanjian jual – beli, membayar Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan.

Kewajiban pembeli sebagai orang yang membeli tanah dan / atau bangunan berikut dengan benda-benda yang melekat dan menjadi satu kesatuan, memiliki hak sebagai berikut yaitu mendapatkan tanah/atau

⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 2

bangunan tersebut yang dibeli dari penjual sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam perjanjian jual – beli, mendapatkan jaminan dari penjual atas keabsahan dokumen atas tanah yang dibelinya dari penjual, meminta penjual untuk membantu dalam proses balik nama sertifikat atas properti tersebut dan guna memperoleh kepastian hukum sebagaimana isi pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Kewajiban yang harus dipenuhi pembeli yaitu membayar harga jual kepada Penjual sesuai dengan perjanjian jual – beli, membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas properti yang dibelinya kepada pemerintah sebesar 5% (lima persen).

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah, kegiatan jual beli dilaksanakan para pihak didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”) yang memiliki tugas membuat akta yang berkaitan dengan tanah. Perbuatan hukum tersebut yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT harus memenuhi persyarat terang yang dapat diartikan merupakan bukan kegiatan hukum yang “gelap”, atau dilaksanakan dengan sembunyi-sembunyi. Setelah Akta Jual Beli (selanjutnya disebut “AJB”) ditanda tangani oleh pihak penjual, diikuti pembayaran oleh pembeli dan syarat tunai telah terpenuhi serta menunjukkan bahwa dengan riil atau nyata perbuatan jual beli terkait sudah terjadi. Akta ini menjadi bukti bahwasannya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah telah dilaksanakan beserta pembayarannya. Hak atas tanah baru berpindah kepada

pembeli tersebut dengan memenuhi kewajiban hukum yang ada yang termuat dalam Pasal 1459 KUHPerdara yaitu: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara”. Oleh karena itu, terjadi perbuatan hukum lain yang wajib dilakukan yaitu “penyerahan yuridis” (*Juridische Levering*), ditetapkan oleh pasal 616 dan pasal 620 KUHPerdara, mengacu pasal tersebut, penyerahan yuridis secara langsung dilaksanakan dihadapan notaris, yang membuatkan akta tersebut istilah dalam Bahasa Belanda dikenal dengan “*transport acte*” (Akta Transport). Terdapat kewajiban agar dilakukan pendaftaran akta transport Pejabat yang dinamakan “Penyimpanan *Hypotheek*”, setelah pendaftaran tersebut selesai dilakukan, prosedur penyerahan yuridis telah selesai dan hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada pembeli dengan pendaftaran. Dengan demikian, akta tersebut menjadi bukti pembeli menerima hak barunya.

Ketentuan yang mengatur mengenai jual beli tanah wajib memiliki bukti berupa Akta yang dibuat dihadapan PPAT yaitu AJB dijelaskan sebagaimana di Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bunyinya:

“Perlaihan 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.”⁶

⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59; TLN No. 3696, Pasal 37 ayat (1)

Secara umum, tahapan-tahapan jual beli tanah dihadapan PPAT, adalah dengan pembayaran pajak yang ada antara pembeli dan penjual, mengecek kondisi sertifikat tanah yang asli, penandatanganan AJB, validasi serta lain-lain. Namun ada waktu-waktu tertentu proses-proses tersebut belum dapat dipenuhi oleh pembeli maupun penjual, contohnya dikarenakan adanya sertifikat hak atas tanah yang masih dijaminkan ke Bank, pembayaran harga pembelian tanah dilakukan secara cicilan, dan akta ini masih dalam proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disesbut "BPN") maupun tidak dapat dihadirinya salah satu pihak dalam melaksanakan penandatanganan AJB, maka jual beli belum bisa dikatakan terlaksana, untuk membereskan terhadap hal-hal tersebut umumnya para pihak menciptakan Perjanjian pendahuluan yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (selanjutnya disebut "PPJB").

Pada prakteknya transaksi jual beli dalam masyarakat dengan objek tanah dan / atau bangunan di atasnya, dapat dilakukan dengan PPJB untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut dan juga keberadaan PPJB memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena

ada beberapa pertimbangan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan dalam hal ini adalah AJB dihadapan PPAT.

Dengan demikian suatu perjanjian yang tercantum dalam PPJB merupakan pengikat tanda transaksi jual beli, juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat-syarat dari sahnya suatu Perjanjian terdapat 4 macam, yaitu (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif) sedangkan syarat ketiga dan keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif).

PPJB dapat juga diartikan sebagai perjanjian bantuan yang fungsinya menjadi perjanjian pendahuluan sebagaimana tersebut diatas, mempunyai bentuk bebas. PPJB dapat dibuat dengan 2 (dua) versi, diantaranya:⁷

- 1) PPJB Belum Lunas adalah adalah PPJB yang baru, merupakan janji-janji kerana biasanya harganya belum lunas.
- 2) PPJB Lunas adalah PPJB yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di

⁷ Hukum online, Mengenal apa itu PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d>, diakses pada tanggal 14 september 2023, hal.6

hadapan PPAT karena ada proses yang belum selesai.

Apabila PPJB yang dibuat dalam bentuk PPJB Belum Lunas, maka tidak terdapat kuasa menjual didalamnya, melainkan hanya suatu kewajiban terpenuhinya persyaratan. Sementara bila yang dibuat dalam PPJB Lunas karena pembayaran telah lunas, sehingga didalamnya terdapat kuasa menjual, maka ketika seluruh persyaratan telah dipenuhi, dari penjual kepada pembeli, karena telah diwakili oleh redaksi kuasa untuk menjualnya kepada pembeli meskipun tanpa kehadiran penjual tersebut, PPAT bisa secara langsung membuat AJB tersebut agar balik nama sertifikat dapat segera diproses.

Dalam pembuatan PPJB para pihak harus saling bertemu agar jelas hal-hal yang diperjanjikan dan diharapkan tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari. Agar PPJB tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat serta adanya kepastian hukum didalamnya para pihak dapat membuat suatu PPJB otentik yang dibuat dihadapan notaris karena dengan dibuatnya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan seringkali menimbulkan permasalahan dikemudian hari, akibat hak dan kewajiban salah satu pihak yang tidak dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati.

Dapat disimpulkan sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa yang diakui secara tegas sebagai salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah adanya AJB dihadapan PPAT, meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah. Pembuatan PPJB itu sendiri bukan merupakan keharusan, namun dapat dilakukan jika pihak-pihak menghendaki PPJB sebelum dibuatnya AJB. Pada

prinsipnya PPJB tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada lampiran SEMA nomor 4 Tahun 2016 yaitu peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik dan ditahun 2019, pemerintah mengeluarkan PERMEN PUPR nomor: 11/PRT/M/2019 sebagai pelengkap ketentuan-ketentuan PPJB sebelumnya. Pelaksanaan PPJB juga termuat pada undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan perumahan pemukiman, rumah tinggal, rumah deret dan / atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu harus diperhatikan dalam PPJB yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB dan untuk menyusun PPJB harus memenuhi persyaratan sebagaimana dalam undang-undang tersebut.

Sehingga PPJB bersifat mengikat bagi para pihak untuk menunjukkan keseriusan para pihak dalam melakukan transaksi jual beli hak dimana pada saatnya nanti keseriusan tersebut akan ditandai dengan pemenuhan hak dan kewajiban secara keseluruhan dan kemudian dilakukannya penandatanganan AJB dihadapan PPAT, agar selanjutnya diteruskan dengan melakukan pendaftaran atas peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, untuk kemudian dicatatkan pendaftarannya (balik nama) kepemilikan baru hak atas tanah ke dalam buku tanah yang tersimpan di BPN.

Berdasarkan fakta yang ada PPJB dengan objek jual beli peralihan hak atas tanah yang dibuat, merupakan salah satu perjanjian yang mempunyai potensi untuk adanya konflik, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, dan sering juga terjadi disebabkan oleh para pihak atau salah satu yang tidak memberikan keterangan secara benar (beriktikad buruk) tentang keadaan objek perjanjian dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah yang diperjualbelikan. Apakah objek tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak, selain itu pihak penjual menjual objek tanah tanpa persetujuan pasangan kawin dimana tanah dan atau bangunan tersebut merupakan harta bersama, atau tidak ada izin dari para pihak yang turut memiliki hak atas tanah yang akan dijual tersebut, pembayaran yang belum dilakukan atau belum seluruhnya dilakukan.

Pelaksanaan PPJB tidaklah semudah dan sesederhana perjanjian-perjanjian biasanya. Permasalahan timbul yaitu salah satu pihak dalam perjanjian telah melakukan kecurangan yang disengaja dan atau tidak disengaja untuk memberikan informasi atau dokumen yang tidak benar kepada pihak yang dirugikan. Masalah yang mungkin timbul juga adalah ketidakpastian unsur perjanjian, pembelian serta hal yang mungkin terjadi yaitu ketidakpahaman salah satu pihak baik pembeli dan atau penjual mengenai bentuk, fungsi dan tujuan PPJB ini beserta dampak hukumnya.

Sehingga berdampak apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sehingga pihak yang belum memenuhi kewajibannya telah gagal melakukan prestasi. Kemudian dengan tidak lengkapnya informasi yang diterima karena minimnya pengetahuan tentang PPJB, sehingga menjadi

cela bagi pihak-pihak lain yang tidak bertanggungjawab untuk memanfaatkan keadaan ini menjadi sebuah keutungan. Jalannya perjanjian terkadang juga tidak sesuai dengan apa yang diharapkan sehingga menimbulkan wanprestasi.

Dari pemaparan diatas mengenai cukup seringnya terjadi pelanggaran terhadap PPJB yang dijadikan dasar untuk pengalihan hak atas tanah. Berikut memaparkan beberapa fakta-fakta yang ada dimasyarakat berdasarkan putusan kasus pelaksanaan PPJB yang dijadikan dasar untuk pengalihan hak atas tanah, yaitu:

1. Penggunaan PPJB timbul masalah karena belum terlaksananya pembayaran secara lunas seperti apa yang telah diperjanjikan dalam PPJB yang telah disepakati bersama oleh para pihak.

Berdasarkan kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 200 PK/TUN/2022 mengenai proses pengalihan hak atas tanah yang didasarkan PPJB yang tidak terpenuhinya unsur tunai. Kronologis perkara yaitu Nyonya WA bermaksud ingin menjual tanah waris dengan sertifikat Hak Milik Nomor 04798/Cinere dan Nomor 04799/Cinere yang kedua sertifikat tersebut sudah dibalik nama kepada ahli warisnya yaitu nyonya WA, Tuan FP, Tuan BS dan Tuan AC memberikan kuasa menjual kepada nyonya WA. Nyonya WA selaku penjual dan selaku kuasa dari Tuan AC, mempercayakan kepada Notaris MI yang merupakan notaris kota Tangerang untuk membuat akta notaris dalam rangka jual beli tanah tersebut kepada pembeli Tuan RPY.

Jual beli tanah tersebut dibuat dalam bentuk PPJB dihadapan notaris, dikarenakan belum adanya pelunasan pembayaran harga tanah tersebut sesuai harga yang telah disepakati. Dalam kasus ini pihak penjual yaitu nyonya WA tidak memahami dampak hukum dari PPJB yang dibuatnya.

Didalam perjanjian tersebut pihak pembeli mempunyai motif tidak baik yaitu dengan tidak memberikan tanggal pasti mengenai pelunasan pembayaran harga tanah yang telah disepakati, dan juga tidak memberikan salinan PPJB yang telah ditandatangani bersama sehingga ada kekaburan informasi pasti tanggal pelunasan.

Sampai akhirnya nyonya WA merasa ditipu setelah mengecek status tanahnya di BPN sudah beralih dan telah dilakukan balik nama atas nama pembeli padahal pembayaran tanah tersebut tidak kunjung terjadi atau dengan kata lain belum dilaksanakan prestasi yang telah disepakati dalam PPJB tersebut. Bagaimana bisa PPJB atas tanah dijadikan dasar pengalihan hak atas tanah. Maka timbul permasalahan akibat kasus tersebut.

2. Penggunaa PPJB yang dijadikan dasar hutang piutang yang dengan tujuan sebenarnya adalah untuk pengalihan hak atas tanah.

Terjadi ditahun 2022, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 991 / PDT.BTH / 2022 / PNJKT.SEL yang melibatkan salah satu anak dari proklamator di negeri ini dengan duduk perkara yaitu Tuan GSP melakukan pinjam meminjam sejumlah uang kepada Tuan SG dibulan Mei 2011 dengan dasar PPJB. Dimana GSP mengajukan pinjaman sebesar Rp35.000.000.000 untuk bisnis dengan bunga 4,5% dalam jangka

waktu 3 bulan. Tuan SG pun setuju dengan pemberian pinjaman namun Tuan SG memberikan syarat dasar perjanjian tersebut adalah PPJB, kuasa menjual dan kuasa mengosongkan. Sebelum jatuh tempo Tuan GS sudah mencoba menghubungi Tuan SG namun tidak ada jawaban.

Pada tanggal 03 Agustus 2011 Tuan GS bertemu dengan Nyonya SA yang kabarnya ingin membantu Tuan GS dalam pelunasan hutangnya ke Tuan SG tetapi Nyonya SA mengajukan syarat yaitu pemberian bantuan pelunasan hutang Tuan GS kepada Tuan SG dengan dasar AJB. Kemudian terjadilah kesepakatan diantara mereka dengan AJB dengan harga beli RP16.000.000.000,- dan telah dilakukan penandatanganan dihadapan PPAT setempat. sejumlah uang yang telah disepakati dalam AJB tersebut pun pada akhirnya tidak pernah diterima oleh tuan GSP. Hal ini merupakan tipu muslihat yang dilakukan oleh Nyonya SA, jadi ditanggal 03 Agustus 2011 murni hanya pembuatan AJB. Perjanjian yang semula telah disepakati yaitu pinjam meminjam sejumlah uang untuk melunasi hutang Tuan SG itu tidak pernah terjadi.

3. Penggunaa PPJB yang dijadikan dasar untuk pengalihan hak atas tanah tanpa memenuhi unsur tunai, terdapat motif tipu muslihat dari pihak pembeli dikarenakan pihak penjual tidak paham mengenai bentuk, jenis, dan dampak hukum dari PPJB itu sendiri.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 yaitu Nyonya WMP pada tanggal 6 April 2017, melalui kuasanya bernama Tuan RSM menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik (SHM)

No.2841/Bintaro atas nama Nyonya WMP kepada Notaris/PPAT MI dengan wilayah kerja di Kota Tangerang, dengan maksud untuk diperiksa kebenaran dan keaslian Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di Kantor Pertanahan sehubungan dengan rencana Tuan FS sebagai Pembeli untuk membeli dari Nyonya WMP sebidang tanah dan bangunan rumah. Jual beli yang akan dilakukan telah disepakati dengan harga sebesar Rp.17.000.000.000,-.

Kemudian dengan tidak ada kejelasan mengenai tindak lanjut jual beli tersebut, maka pada tanggal 11 April 2017 Nyonya WMP melalui kuasanya Tuan RSM datang kembali kepada Notaris/PPAT MI untuk meminta pengembalian Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut. Akan tetapi, Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah tidak berada pada Notaris/PPAT MI karena sudah diserahkan kepada pihak pembeli, yaitu seseorang yang bernama Tuan H. yang tidak pernah dikenal oleh Nyonya WMP sebelumnya. Pada tanggal 27 April 2017, Nyonya WMP diajak oleh Tuan FS yang pada akhirnya menyatakan jadi akan melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut dan untuk itu mengajak Nyonya WMP menghadap Notaris/PPAT guna menandatangani AJB di kantor di daerah Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara. Sebelum menuju Pantai Indah Kapuk, Tuan FS terlebih dahulu mengajak Nyonya WMP untuk membuka rekening tabungan pada Bank Mandiri di daerah Bendungan Hilir, Jakarta Selatan.

Selanjutnya Tuan FS merekayasa pembayaran sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) sebagaimana tercatat pada rekening tabungan atas nama Nyonya WMP tersebut tanpa kenyataan adanya transfer uang sebesar Rp.15.000.000.000,-. Selanjutnya Nyonya WMP diajak menuju sebuah tempat di daerah Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara adalah Kantor milik dari Tuan H. Di Kantor tersebut juga ternyata sudah hadir Notaris/PPAT MI dan menyodorkan beberapa dokumen akta untuk Nyonya WMP tanda tangani. Nyonya WMP tidak mengetahui berapa tanda-tangan yang dilakukan oleh Nyonya WMP, berapa berupa akta notariil, dan berapa akta di bawah tangan, apa isi dokumen akta yang ditanda-tangani, dan bagaimana konsekuensi hukumnya.

Nyonya WMP kemudian mencari tahu status dan keadaan Sertifikat Hak Milik dan mendapat informasi dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan bahwa keadaan Sertifikat Hak Milik atas nama Nyonya WMP telah diturunkan haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama pihak lain.

Guna menghindari adanya pelanggaran-pelanggaran khususnya PPJB harus senantiasa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Apabila PPJB yang dibuat dibelakang hari mengandung sengketa, maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah dasar pengalihan hak atas tanah tersebut yang didasarkan pada PPJB itu merupakan kesalahan salah satu pihak yang tidak menjalankan apa yang telah diperjanjikan sebenar-benarnya, dengan memberikan keterangan yang tidak benar. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas,

penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut dengan melakukan penelitian serta dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul: “**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI DASAR PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KEPADA PIHAK LAIN**” dengan perumusan masalah sebagai berikut:

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibandingkan dengan Akta Jual Beli dalam pengalihan hak atas tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar dalam pengalihan hak milik atas tanah kepada pihak lain?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan untuk:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibandingkan dengan Akta Jual Beli dalam pengalihan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar dalam pengalihan hak milik atas tanah kepada pihak lain.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Berdasarkan dengan tujuan yang telah disebutkan diatas berdasarkan

penelitian, penulisan ini diharapkan dapat memberikan pemikiran, manfaat dan atau memperkaya konsep-konsep, teori-teori bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum perjanjian pada khususnya, yakni PPJB.

2. Manfaat praktis

Penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan, kontribusi berupa pemikiran di bidang hukum yang berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah, khususnya mengenai kedudukan hukum penggunaan PPJB sebagai dasar pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain.

1.5. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan adalah rencana susunan materi yang akan ditulis dalam penelitian dari Bab I (pendahuluan) sampai dengan Bab V (penutup).

Sistematika penulisan digunakan untuk memberi gambaran secara garis besar mengenai isi penelitian yang akan dibuat yang dimaksudkan untuk mempermudah pembahasan. Sistematika penulisan merupakan gambaran dari alur berfikir penyusunan penelitian ini. adapun sistematika penulisan tersebut, sebagai berikut:

Penulisan penelitian dalam bentuk tesis ini akan diuraikan dalam lima bab yang masing-masing berisi struktur, sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang dari bab-bab berikutnya yang menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

Bab ini terbagi menjadi 5 (lima) sub bab, yaitu: pertama, latar belakang sebagai penggerak guna membahas masalah yang diangkat; kedua, rumusan masalah; ketiga, tujuan penelitian; kelima, sistematika penulisan yang berisi susunan bab secara menyeluruh dari tesis ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, penulis membagi tinjauan pustaka menjadi dua, yaitu : landasan teori dan landasan konseptual. Pada landasan teori, penulis akan memaparkan dan menjelaskan mengenai teori tujuan hukum, perjanjian, dan jual beli . Pada landasan konseptual, penulis akan memaparkan dan menjelaskan mengenai PPJB, AJB, dan kedudukan hukum.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini, menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, doktrin, dan yurisprudensi. Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji isu hukum dalam tesis ini yaitu penekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Adapun bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis yaitu KUHPerdara, UUPA, UUJN serta peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, dan juga peraturan yang berkaitan dengan PPJB. Sedangkan bahan hukum sekunder didasarkan pada literatur-literatur hukum, buku, jurnal,

atau artikel hukum lainnya. Pengumpulan contoh kasus berdasarkan fakta sebenarnya tentang informasi yang berkaitan dengan teori yang telah dikemukakan oleh penulis.

jenis data, teknik pengumpulan data, jenis pendekatan dan analisa data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN

Bab ini, berisi hasil penelitian atas rumusan masalah yang diteliti yaitu terkait dengan kedudukan PPJB dan AJB dalam pengalihan hak atas tanah dan mengenai kepastian hukum penggunaan PPJB sebagai dasar pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.

Pada ini berisi tentang kesimpulan yang berupa jawaban singkat atas permasalahan penelitian berdasarkan hasil penelitian permasalahan. Selain memuat kesimpulan, bab ini juga akan memuat tentang saran yang diusulkan oleh penulis atas kendala-kendala yang masih dihadapi atau belum dapat diselesaikan oleh penulis.