

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan, sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Dalam setiap peralihan hak atas tanah diperlukan pihak yang mempunyai kemampuan/kewenangan untuk itu, kewenangan ini melekat pada salah satu jenis profesi yang dalam ketentuan di Indonesia disebut sebagai Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat PPAT dalam menjalankan tugas dan fungsinya berpedoman pada norma yang berlaku dan telah ditetapkan, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT).

Kegiatan pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dengan membuat akta perjanjian. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. PPAT mempunyai peran utama dalam pendaftaran hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 2016, salah satunya tentang Jual Beli.

Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang biasanya berlaku asas kebebasan berkontrak dimana Kebebasan berkontrak berarti kebebasan untuk memilih dan membuat kontrak, kebebasan untuk membuat dan tidak membuat kontrak, kebebasan para pihak untuk menentukan isi dan janji mereka, serta kebebasan untuk memilih subjek perjanjian, Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh 3 (tiga) hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara sehingga oleh Prof.

R. Subekti dikatakan bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak (perjanjian) yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹

Pada dasarnya dalam Jual beli tanah dan bangunan tunduk pada prinsip terang dan tunai dan nyata sebagaimana amanah UU No. 5 Tahun 1960 tentang “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”, yang mana juga merupakan salah satu konsep keterbukaan dalam bertransaksi, dimana terang merujuk pada ketentuan Pasal 1868, 1870, dan 1873 KUHPerdata, sedangkan tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang ada pada saat terjadinya transaksi, ada bukti uang tunai saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak. Selanjutnya terkait dengan jual-beli diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan; “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk bayar harga yang telah dijanjikan”.

Untuk melakukan perjanjian dalam hal jual beli tanah atau untuk peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan di hadapan PPAT (pejabat pembuat akta tanah) tertuang didalam Undang-undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA nomor 5 tahun 1960 dan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah harus

¹ R. Subekti, 1980, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung. Hal.13

dilakukan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²

Akta-akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat pembuktian bahwa telah terjadi jual beli dalam rangka pendaftaran peralihan hak.³ Akta yang disebut Akta Jual Beli (AJB) ini berguna untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari masalah mengenai hak atas tanah di kemudian hari dan digunakan sebagai bukti oleh para pihak dalam perjanjian bahwa telah terjadi kesepakatan dalam bentuk jual beli. Akta yang diterbitkan oleh PPAT menganut asas dokumentatif. Pengertian asas dokumentatif adalah sebagian besar transaksi dan pembuktian hak atas tanah dilakukan dengan dokumentasi tertulis.⁴

Prinsip utama jual beli tanah adalah adanya hak yang melekat pada pemilikinya, artinya seseorang mempunyai kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Hak milik ini mempunyai akibat hukum, maka sah tidaknya jual beli adalah apabila subjek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang diperjanjikan dan ditetapkan dengan ketentuan hukum. Artinya penjual benar-benar berhak menjual yang dibuktikan dengan surat keterangan kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) sesuai dengan ketentuan Pasal 32 PP nomor 24 tahun 1997 menyatakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.205.

³ Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-9, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.369.

⁴ Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-2, Rajawali Pers, Jakarta, hal.47.

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Serta diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan atas nama penjual sebagai pemilik yang sah.

Namun dalam prakteknya terdapat jual beli dapat dilaksanakan dengan syarat tangguh, pada perikatan dengan syarat tangguh berarti bahwa barang yang menjadi pokok perikatan tetap menjadi tanggungan debitur, yang wajib menyerahkan barang tersebut apabila syarat dipenuhi, hal ini sering disebut dengan perjanjian bersyarat (*voorwaardelijke*). Perikatan bersyarat diatur dalam Pasal 1253 Burgerlijk Wetboek (BW) sampai dengan Pasal 1267 Burgerlijk Wetboek (BW). Yang dimaksud dengan perikatan bersyarat adalah perikatan yang ditanggungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Kondisi dari persyaratan tersebut dapat menjadi penghambat berakhirnya perjanjian jual beli yang terbagi menjadi 2 (dua), yaitu karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan, serta dari faktor perjanjian penjual dan pembeli itu sendiri, misalnya mengenai mekanisme pembayarannya. Hal tersebut merupakan suatu perjanjian yang pada umumnya dikenal di masyarakat sebagai jual beli yang belum lunas, karena masih ada hal yang belum dipenuhi, serta ada juga pembayaran jual beli yang dilakukan secara bertahap atau cicilan, apabila penjual dan pembeli menyepakati bahwa pembayaran harga jual dilakukan

secara bertahap atau dengan mengangsur, maka sebenarnya belum terjadi transaksi jual beli karena disini belum ada penyelesaian.

Biasanya untuk menjaga kepentingan calon penjual dan pembeli di kemudian hari, keduanya membuat perjanjian pengikatan untuk melakukan jual beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB).⁵

Pada PP 12/2021 Pasal 1 angka 10 menyebutkan, “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB)”.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Perjanjian Jual Beli (PJB), dan Surat Perjanjian Jual Beli merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang di buat secara bawah tangan dan juga bisa dibuatkan dalam bentuk akta otentik. Perjanjian dibawah tangan berarti perjanjian yang dibuat hanya oleh para pihak penjual dan pembeli dan tidak melibatkan PPAT, lain hal sebaliknya kalau dibuatkan dalam bentuk akta otentik maka PPAT terlibat dalam pembuatan akta tersebut. Perjanjian pendahuluan dibuat dan digunakan hanya untuk proses pembayaran harga yang belum lunas, adapun isi yang tertera pada PPJB antara lain tentang masalah harga, kapan waktu pelunasan, dan ketentuan kapan dibuat AJB. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah.

⁵ Legal Smart Channel, *Soal IJB*, <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=4314>, diakses pada tanggal 4 Maret 2022.

PPJB umum dilakukan agar objek jual beli tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Lain halnya dengan PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik, biasanya hal tersebut dilakukan oleh pembeli yang sudah memenuhi kewajiban sesuai dengan ketentuan pada lampiran SEMA 4/2016 (halaman 5) menyatakan peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB itu sah-sah saja terjadi apabila pembeli telah melunasi harga tanah dan telah menguasai objek jual beli serta dilakukan dengan itikad baik. Sedangkan tanah yang akan menjadi obyek jual beli belum dapat dialihkan seketika itu karena alasan tertentu, misalnya saja karena tanahnya masih dalam agunan atau masih menunggu proses pemecahan sertifikat dan lain-lain, sehingga tidak bisa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB).

Permasalahan dalam pembuatan akta jual beli (AJB) terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh PPAT, bisa berisiko digugat secara perdata atas wewenang dan kewajibannya, serta berisiko juga bagi masyarakat yang bisa berdampak kehilangan hak kepemilikan atas tanah berupa kerugian secara materil dari faktor minimnya pengetahuan tentang hukum. Sebab apabila telah menandatangani akta jual beli sebelum pihak pembeli maupun penjual belum memenuhi kewajibannya, misalkan pembayarannya belum lunas, objek jual beli masih dalam aguna, bidang tanah yang belum terdaftar dan objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik maupun data yuridis serta yang lain-lain, bisa berkemungkinan pihak pembeli melalaikan untuk melunasi pembayaran (wanprestasi) dan pihak penjual melalaikan kewajiban dalam

pengurusan terkait tentang sertifikat tanah. Maka pada ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 menyatakan PPAT boleh menolak untuk membuat akta.

Dari pembahasan tersebut dapat diungkapkan kejelasan tentang kasus peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, terdapat pada putusan pengadilan negeri kota Padang nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG. Tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 4409, Kel. Gn. Sarik, Provinsi Sumatera Barat, Surat Ukur Nomor; 00352/2014, tanggal 26 mei 2014, Luas 5.984 M2 , a/n Pemegang Hak Milik; ZUL AKHYAR (MKW), NURJANI, SYAMSUARDI, IRFAN, NADRI, HANDRI. Dengan duduk perkara diantara lain penggugat adalah Mamak Kepala Waris (MKW) dari Suku Sikumbang, Cucuran Cubatang Kaum Jurai Sundai Pantai, Pipah Saerah, Djamin, dan Y-unus, Kabun Ketaping Gantiang Gamek, Lolo Gunung Sarik dan Rimbo Tarok, Kecamatan Kuranji Kota Padang, Sumatera Barat, yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Mamak Kepala Waris Hasil Musyawarah dan mufakat di Padang dan di Jakarta tertanggal 19 Maret 2007. Disamping itu Pada tanggal 17 Agustus 2013 telah terjadi kesepakatan bersama anggota kaum Penggugat yang tiga induk (tiga Paruik) untuk menentukan “Hiduik Bapadok Ganggam Bauntuk” kesepakatan mana untuk menentukan bagian masing-masing tanah kaum yaitu:

1. Untuk bagian paruik Syamsinar (alm) dan warisnya mendapatkan bagian sawah di Rimbo tarok, Jumlah 11 Piring Besar kecil dengan luas ± 3000 M2 dan ± 6000 M2 Lokasi di Lolo Gunung Sarik;
2. Untuk bagian Paruik Nurjani, beserta anak anaknya selaku warisnya mendapatkan bagian sawah di Rimbo Tarok Jumlah 11

Piring besar kecil, luas ± 3000 M² dan 6000 M² Lokasi di Lolo Gunung Sarik;

3. Untuk Paruik Kamsani (alm) warisnya Hj. Rosna (alm) bersama anak-anaknya mendapatkan sawah banyaknya 17 (tujuh belas) piring besar kecil, Luas ± 50002 Lokasi di Rimbo Tarok dan ± 6000 M² Lokasi di Lolo Gunung Sarik.

Dalam hal ini juga disampaikan sekitar bulan Juli Tahun 2020 telah terjadi kesepakatan terhadap tanah objek perkara, yang mana akan dibeli oleh tergugat I dan telah disetujui oleh penjual yaitu tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V, dan tergugat VI dan penggugat sendiri. Bahwa kesepakatan tersebut dituangkan melalui perjanjian yang bernama "Surat Pernyataan Jual Beli" pada tanggal 20 Juli 2020, yang telah dibukukan dan didaftarkan oleh Notaris EDWAR MUSLIM (turut tergugat II), dengan Nomor: 170/ VII/ SBTB/ EM/2020 tertanggal 23 Juli 2020. Dalam "Surat Pernyataan Jual Beli" tersebut juga disepakati terkait dengan harga yaitu sebesar Rp.3.291.200.000,- (tiga milyar dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah), yang mana akan dibayarkan secara bertahap selama 18 (delapan belas) bulan, dan tahapan sebagai berikut;

- 1) Tahap pertama; dibayar sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Juli 2020.
- 2) Tahap kedua; sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Desember 2020.
- 3) Tahap ketiga; sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 20 Juni 2021.
- 4) Tahap keempat; sebesar rp. 1.291.000.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah) pada tanggal 20 Januari 2022.

Selanjutnya pada tanggal 20 Juli 2020 atau pada tanggal yang sama dengan penandatanganan perjanjian "Surat Pernyataan Jual Beli" juga telah dibuat AKTA JUAL BELI, sebagaimana AKTA JUAL BELI No 28/2020, tertanggal 29 Juli 2020 antara para pihak (penjual dan pembeli), dihadapan

Notaris/PPAT Mohammad Ahyar Prawira, S.H., Beralamat: Jl. Sawahan No. 25, Sawahan, Kec. Padang Timur, Kota Padang, Sumbar. Ketika penggugat menandatangani tergugat I menyebutkan telah membayar kepada tergugat IV. Namun setelahnya penggugat tidak pernah menerima uang dari hasil jual beli tersebut. Pada tanggal 30 September 2020 penggugat melalui kuasa hukum telah mengajukan Surat Somasi (Peringatan) kepada EKA FAJRI (tergugat I) selanjutnya pada tanggal 01 Oktober 2020 tergugat I menyebutkan telah melakukan pembayaran sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada tergugat IV tanpa sepengetahuan penggugat dan sertifikat objek perkara saat ini telah dilakukan balik nama dan dalam proses pemecahan sertifikat oleh turut tergugat I.

Oleh karena itu terdapat putusan Hakim terhadap perkara nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG. Menyatakan tindakan para tergugat yang telah melakukan penandatanganan dan atau secara bersama untuk menyepakati melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan turut tergugat III atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 4409, yang telah beralih nama kepada EKA FAJRI sedangkan pembayaran terhadap tanah objek perkara belum lunas adalah perbuatan melawan hukum (*“onrechtmatige daad”*).

Menyatakan tindakan tergugat I, yang melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 4409, yang telah beralih nama kepada EKA FAJRI berdasarkan akta jual beli yang belum lunas adalah perbuatan melawan hukum (*“onrechtmatige daad”*).

Menyatakan tindakan tergugat I mengajukan permohonan untuk pemecahan sertifikat terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 4409, yang

telah beralih nama kepada EKA FAJRI kepada turut tergugat I, sedangkan pembayaran untuk jual beli tanah tersebut tersebut belum lunas adalah perbuatan melawan hukum (*“onrechtmatige daad”*). Sedangkan tindakan tergugat I, yang hanya menyerahkan uang atas jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 4409, yang telah beralih nama kepada EKA FAJRI kepada tergugat IV tanpa memberitahukan kepada penggugat sebagai pihak dalam jual beli adalah perbuatan melawan hukum (*“onrechtmatige daad”*).

Menyatakan tindakan tergugat IV yang telah menerima uang dari tergugat I atas jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 4409, yang telah beralih nama kepada EKA FAJRI dan selanjutnya tidak memberitahukan dan memberikan bagian/ hak dari penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*“onrechtmatige daad”*).

Menyatakan batal dan atau tidak memiliki kekuatan hukum AKTA JUAL BELI No 28/2020, Tertanggal 29 Juli 2020 antara para pihak (penjual dan pembeli), dihadapan Notaris/PPAT Mohammad Ahyar Prawira, S.H., Beralamat: Jl. Sawahan No. 25, Sawahan, Kec. Padang Timur, Kota Padang, Sumbar. Atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 4409, yang telah beralih nama kepada EKA FAJRI.

Memerintahkan kepada turut tergugat I untuk mengembalikan status kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 4409, yang telah beralih nama kepada EKA FAJRI seperti keadaan semula yaitu sebelum dilakukan balik nama kepada EKA FAJRI.

Dari hasil putusan Pengadilan Negeri tersebut, Eka Fajri sebagai tergugat mengajukan permohonan banding di Pengadilan Tinggi Kota Padang. Pada

tanggal 29 April 2021 permohonan banding dari tergugat diterima oleh Pengadilan Tinggi dengan Akta Banding Nomor 21/Pdt/2021/PN.Pdg jo Perdata Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan pada hari kamis tanggal 15 juli 2021 Hakim Pengadilan Tinggi memutuskan perkara dengan putusan nomor 91/PDT/2021/PTPDG.

Dengan hasil pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi yaitu dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG tanggal 22 April 2021 pada bagian penutup putusan, dan berita acara persidangan tanggal 22 April 2021 tidak menyebutkan tentang pembacaan putusan tersebut dilakukan dalam persidangan terbuka untuk umum, sehingga pembacaan putusan dilakukan telah bertentangan dengan ketentuan sebagaimana termuat dalam Pasal 190 ayat (1) RBg, Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, dan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2019, maka berdasarkan Pasal 13 ayat 3 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG tanggal 22 April 2021 haruslah dinyatakan batal demi hukum, selanjutnya Pengadilan Tinggi yang juga merupakan *judex factie* akan mengadili sendiri perkara Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG pada Pengadilan Negeri Padang tersebut, dalam tingkat banding.

Mengenai alasan yang dikemukakan oleh terbanding semula penggugat dalam gugatannya, tidak menyebutkan secara spesifik dan urgen dari dampak yang ditimbulkan sebagai akibat tidak dikabulkannya tuntutan provisi, sehingga tidak dapat diketahui kerugian yang akan timbul dari padanya,

disamping itu status kepemilikan hak sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4409 Kel. Gn. Sarik Provinsi Sumatera Barat Surat Ukur Nomor 00352/2014 tanggal 26 Mei 2014, Luas 5.984 M² merupakan pokok sengketa dalam perkara ini, dan proses pensertifikatan tersebut merupakan perbuatan dalam ruang lingkup perbuatan administrasi yang dilakukan oleh pejabat tata usaha negara.

Dari semua bukti yang ada menjelaskan bukti P-1 yang sama dengan bukti T.I/T.II/T.III/T.IV/T.V/T.VI-6 dan bukti T.I/T.II/T.III/T.IV/T.V/T.VI-7 yang merupakan adanya perbuatan hukum perjanjian, yang dihubungkan dengan dalil gugatan yang menyatakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian terbanding semula Penggugat dalam menyusun gugatannya telah mencampur adukan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang mempunyai dasar hukum yang berbeda.

Dalam gugatan juga disebutkan bahwa pembayaran tahap II akan dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020, dimana gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Padang terdaftar pada tanggal 12 Oktober 2020, sehingga gugatan ini diajukan sebelum jatuh tempo untuk pembayaran untuk tahap II.

Dari hasil pertimbangan hakim tersebut diatas, maka Hakim Pengadilan Tinggi mengadili perkara dengan menerima permohonan banding dari para pbanding semula para tergugat dan menyatakan batal demi hukum putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG tanggal 22 April 2021, yang dimohonkan banding tersebut.

Sedangkan putusan dalam pokok perkaranya adalah menyatakan gugatan terbanding semula penggugat tidak dapat diterima dan menghukum

terbanding semula penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk meneliti hal tersebut dengan mengambil judul: “ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM LUNAS PEMBAYARANNYA (Studi Kasus Perkara Nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding Nomor 91/PDT/2021/PTPDG)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konstruksi hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya ?
2. Bagaimana pertimbangan Hakim terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dalam Perkara Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding Nomor 91/PDT/2021/PTPDG?
3. Bagaimana Implikasi hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dalam Perkara Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding Nomor 91/PDT/2021/PTPDG ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa konstruksi hukum terhadap peralihan hak milik atas

tanah yang belum lunas pembayarannya.

2. Untuk menganalisa pertimbangan hakim terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dalam Perkara Nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding Nomor 91/PDT/2021/PTPDG.
3. Untuk Menganalisa Implikasi hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dalam Perkara Nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding Nomor 91/PDT/2021/PTPDG.

D. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan yang telah dikemukakan diatas, maka manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis dapat memberikan masukan dan pemikiran menambah referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan penelitian ini dan dapat menambahkan pengetahuan penulis khususnya dalam studi Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya (Studi Kasus Perkara Nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding Nomor 91/PDT/2021/PTPDG).

2. Manfaat praktis

Manfaat penelitian yang bersifat Secara praktis dapat memberikan referensi bagi masyarakat khususnya penulis tentang bagaimana

proses jual beli tanah sampai balik nama berdasarkan pembayaran belum lunas dan bagaimana caranya penyelesaiannya dalam hal terjadi sengketa yang berkaitan dengan pengalihan hak milik berdasarkan peralihan hak atas tanah yang belum lunas.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini, yang akan dibahas adalah Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayarannya (Studi Kasus Perkara Nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding Nomor 91/PDT/2021/PTPDG) Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui ada beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah, antara lain :

1. Penelitian yang dilakukan Pada Tahun 2018 oleh M. Adib Luthfi, Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang berjudul “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya”.

Perbedaan permasalahan yang dibahas terletak pada hasil penelitian yang ada pada rumusan masalah yang dapat disimpulkan yaitu dalam penelitian terdahulu mengkaji faktor-faktor yang melatar belakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, serta kelemahan-

kelemahan dan bagaimana solusi terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

2. Penelitian yang dilakukan Pada Tahun 2017 oleh Hayatin Nufus, Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Andalas yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Perkara Nomor : 535/Pid.B/2013/PN.PDG)”.

Perbedaan permasalahan yang dibahas terletak pada hasil penelitian yang ada pada rumusan masalah yang dapat disimpulkan yaitu dalam pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dan akibat hukum terhadap proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah.

Dari kedua judul tesis diatas, penelitian tesis yang akan penulis kaji pada dasarnya tidak terdapat kesamaan dari permasalahan penelitian, teknik pembahasan dan tujuan penelitian yang penulis buat.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori menempati posisi penting dalam sebuah penelitian yang menjadi parameter pengkajian atau senjata dalam melakukan analisis terhadap isu hukum yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini.

Adapun teori yang digunakan pada penelitian ini :

a. Teori Perjanjian

1) Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.⁷

Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁸

⁶ R. Subekti, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasal, Jakarta, hal. 5.

⁷ Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty Yogyakarta, hal. 97-98.

⁸ Wirdjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar maju, Bandung, hal. 5.

Beberapa pengertian perjanjian yang diuraikan di atas menunjukkan bahwa ada yang mengartikannya sebagai perbuatan, peristiwa dan ada yang mengartikannya sebagai hubungan hukum.

2) Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320

KUHPerdata ialah:

a) Kesepakatan

Kesepakatan merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian. Sesuatu perjanjian itu dianggap telah lahir atau terjadi pada saat kata itu tercapai disepakati antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sepakat atau konsensus mengandung arti bahwa para pihak saling menguntungkan menyatakan keinginan masing-masing untuk menutup persetujuan dan kehendak salah satu sesuai secara timbal balik dengan pihak lain.

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.⁹

Pernyataan kehendak yang menimbulkan kesepakatan dapat dibedakan antara pernyataan keinginan untuk

⁹ Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 73.

melakukan penawaran dan pernyataan keinginan untuk menerima. Penawaran adalah pernyataan kehendak yang berisi usulan untuk mengadakan suatu perjanjian.

Penawaran yang diikuti dengan penerimaan itulah yang akan melahirkan kesepakatan, karena kesepakatan kehendak dianggap terjadi pada saat kehendak menawarkan bertemu dengan kehendak menerima tawaran. Untuk menentukan kapan suatu kesepakatan lahir tidak selalu mudah. Dalam hubungan atau kontak langsung, dimana para pihak bertatap muka atau kontak melalui telepon, tidak ada masalah mengenai kapan perjanjian itu dibuat, karena ketika penerimaan diterima oleh pihak yang menawarkan agar dapat segera mengetahuinya.

b) Kecakapan

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap, yang tak cakap melakukan perjanjian menurut undang-undang diatur pada Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan ;
- 3) Wanita yang sudah bersuami.

Pengertian orang-orang yang belum dewasa diatur pada Pasal 330 KUH Perdata menyatakan belum dewasa

adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Sedangkan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan diatur pada Pasal 433 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, mata gelap dan boros.

c) Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian yaitu bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang mengenai objek perjanjian di Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Pasal 1332 jo Pasal 1334 KUH Perdata menerangkan barang yang dapat dijadikan pokok perjanjian ialah barang-barang yang baru dan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja menjadi pokok suatu perjanjian.

Tetapi tidak lah diperkenakan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk memintak diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu.

Akibat dari tidak terpenuhnya syarat suatu hal tertentu maka perjanjian batal demi hukum.

d) Sebab yang halal

Syarat adanya sebab yang halal bukan berarti sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat suatu perjanjian, melainkan isi atau tujuan dari perjanjian itu. Hal ini karena hukum tidak peduli apa yang menyebabkan orang mengadakan perjanjian, yang penting adalah isi dari perjanjian itu.

Pada Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum, dan pada Pasal 1336 KUH Perdata menyatakan bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah.

Tetapi suatu sebab terlarang yang tertuang pada Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila beralawan dengan keasusilaan baik atau ketertiban umum. Apabila suatu perjanjian tidak mengandung sebab yang halal maka perjanjian batal demi hukum.

3) Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, banyak ahli membedakan perjanjian menjadi 2 (dua) yaitu perjanjian bernama dan

perjanjian tidak bernama. Dasar hukum perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII buku ke tiga KUH Perdata, sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdata (sering disebut perjanjian khusus). Namun yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan pokok-pokok perjanjian, sehingga kita dapat mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1234 menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

Jika suatu perjanjian diperhatikan dan dideskripsikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai mengikuti :

a) Unsur Esensialia

Adalah unsur perjanjian yang harus selalu ada dalam suatu perjanjian, merupakan unsur mutlak, dimana tanpa unsur ini perjanjian tidak mungkin ada.

b) Unsur Naturalia

Adalah unsur perjanjian yang diatur oleh Undang-undang, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*).

c) Unsur Aksidentalialia

Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, dalam undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.

4) Asas-asas Perjanjian

Asas-asas penting dalam perjanjian antara lain :

a) Asas Kebebasan Berkontrak

Adalah kebebasan setiap orang untuk membuat dan mengadakan perjanjian, serta bebas untuk menentukan bentuk perjanjian, isi dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b) Asas Konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal¹⁰.

c) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian harus dilaksanakan itikad baik maksudnya

¹⁰ A. Qiram Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 20.

bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus memperhatikan dan mematuhi norma kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang guna memenuhi tuntutan keadilan seperti yang diatur dalam Pasal 1339 KUH

Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.¹¹

d) Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas kekuatan mengikat perjanjian berkenaan dengan akibat perjanjian, dasar hukumnya terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan Pasal 1338 ayat (2) lebih menegaskan perjanjian yang sudah dibuat tidak bisa ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

e) Asas Kepribadian

Mengenai asas-asas dalam Hukum Perjanjian, Mucdarsyah Sinungan, menambahkan asas-asas yang telah tersebut di atas dengan satu asas, yaitu Asas

¹¹ Soeyono dan Hj.Siti Ummu, 2003, *Hukum Kontrak*, Universitas Sultang Agung, Semarang, hal. 3.

Kepribadian. Menurut asas ini, seorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingan dirinya sendiri dalam suatu perjanjian.¹² Asas ini terdapat pada Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri pada atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.

b. Teori Perlindungan Hukum

Munculnya teori perlindungan hukum ini berawal dari teori hukum alam atau mazhab hukum alam. Menurut aliran hukum alam menyatakan bahwa hukum berasal dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, dan antara hukum dan moral tidak dapat dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹³

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, bantuan hukum, ganti rugi, dan sebagai pendekatan *restorative justice*.¹⁴

¹² Mucdaryah Sinungan, 1990, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, hal.42.

¹³ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.53.

¹⁴ *Ibid*, Hal 133.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekadar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁵

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁶

Sesuai dengan uraian di atas dapat dikatakan bahwa fungsi perlindungan hukum adalah melindungi masyarakat dari bahaya dan ancaman kejahatan yang dapat merugikan dirinya sendiri. Perlindungan hukum adalah hal melindungi subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ditegakkan dengan

¹⁵ *Ibid.* Hal 54.

¹⁶ Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hal. 29.

sangsi dan denda. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

1) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan diberikan oleh pemerintah dengan tujuan tertentu untuk mencegah pelanggaran sebelum terjadi. Masalah ini terkandung dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah pelanggaran dan memberikan rambu-rambu tanda atau balasan dalam melakukan sesuatu kewajiban.

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sangsi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁷

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁸

¹⁷ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

¹⁸ Dominikus Rato, 2008, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.59.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.58.

tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁰

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau pemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUHPerdara serta hak dan kewajiban dalam perjanjian, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/ kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian). Serta dasarnya teori kepastian hukum dalam Jual beli tanah dan bangunan tunduk pada Prinsip Terang dan Tunai sebagaimana amanah UU No. 5 Tahun 1960 Tentang “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”, yang mana juga merupakan salah satu konsep Keterbukaan dalam bertransaksi, dimana Terang Merujuk pada ketentuan Pasal 1868, 1870, dan 1873 KUHPerdara,

²⁰ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, hal. 23.

sedangkan Tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang ada pada saat terjadinya transaksi, ada bukti uang tunai saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kegunaan kerangka konseptual adalah untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang topik yang akan dibahas. Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memaknai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka berikut akan dijelaskan variabel judul penelitian ini : “ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM LUNAS PEMBANYARANNYA (Studi Kasus Perkara Nomor : 151/PDT.G/2020/PN.PDG dan Putusan Banding Nomor 91/PDT/2021/PTPDG)”.

1. Peralihan hak atas tanah

Perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah ada 2 (dua) cara, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih berarti peralihan hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan adalah pemindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

2. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Hak milik menurut UUPA Pasal 20 ayat (1) menyatakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial. Kemudian pengertian Sertifikat Hak Milik menurut ketentuan Pasal 32 PP nomor 24 tahun 1997 menyatakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian pejabat pembuat akta tanah menurut Pasal 1 ayat (1) PP nomor 24 tahun 2016 adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4. Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan: Tiap perbuatan melanggar hukum/melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Pada prinsipnya, kerugian sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum dapat bersifat materiil maupun immateriil. Kerugian

materiil dapat berupa kerugian nyata yang diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan termasuk dalam pengertian kerugian adalah peniadaan kenikmatan yang ditimbulkan oleh perbuatan-perbuatan melawan hukum dan sedangkan kerugian immateriil adalah kerugian-kerugian yang dari awal itu tidak dapat dinilai dengan uang.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menjelaskan seluruh rangkaian kegiatan yang akan dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan atau untuk membuktikan asumsi yang dikemukakan. Adapun metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang hendak digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Penelitian hukum normatif memiliki definisi yang sama dengan penelitian doktrinal (*doctrinalresearch*) yaitu penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum (*library based*) yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder.²¹

2. Metode Pendekatan Penelitian

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan yang diteliti atau

²¹ Johni Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, hal. 44.

metode-metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian.²²

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif sebagai penelitian utama.²³ Dalam penelitian hukum normatif ini penulis menggunakan metode pendekatan yang umum digunakan dalam penelitian hukum normatif, yaitu pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan kasus maksudnya pendekatan yang dilakukan dengan menelaah kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi, yang perlu dipahami adalah *ratio decendi* yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya.²⁴ Sedangkan pendekatan undang-undang adalah metode pendekatan dengan menggunakan dan menelaah peraturan perundang-undangan terkait.

3. Jenis dan sumber data

Sumber data merupakan tempat diperolehnya suatu data. Dalam penelitian hukum normatif hanya diperoleh dari data sekunder. Data sekunder adalah data yang bersumber dari bahan kepustakaan atau literature yang ada hubungannya dengan objek penelitian.

a. Bahan Hukum Primer

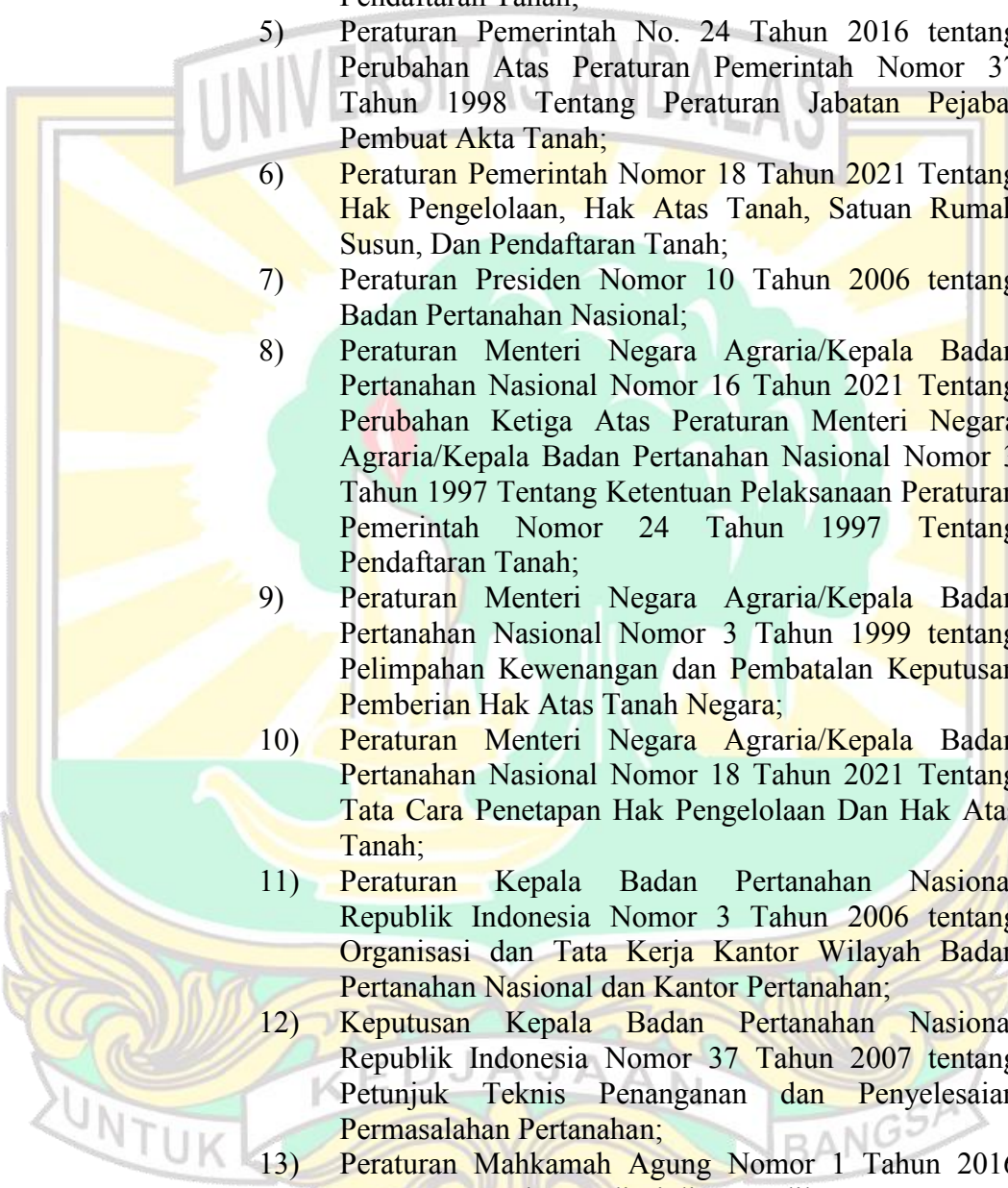
Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.²⁵ Bahan-bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari:

²² H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 12-13.

²³ Azmi Fendri, Busyra Azheri, *Fundamental Principles Of Mineral And Resouces Management In The Regional Autonomy Era*, Kanun, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 24, No.3 (Desember, 2022), hlm. 196.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 158.

²⁵ *Ibid*, hal. 140.

- 
- 1) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
 - 7) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
 - 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah;
 - 11) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
 - 12) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;
 - 13) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;
 - 14) Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang

memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku (*literature*), artikel penelitian, makalah, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, serta makalah seminar-seminar oleh para pakar terkait dengan pembahasan penelitian yang dilakukan. Dalam hal ini studi kepustakaan yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada.²⁶

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum Tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, kamus bahasa, indeks, dan lain sebagainya.

4. Analisis Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi adalah studi dokumen. Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mencari, mencatat, menginventarisasi, menganalisis, dan mempelajari data yang berupa bahan-bahan pustaka mengenai kajian non yuridis dan yuridis terhadap

putusan Pengadilan Negeri Padang dengan nomor :
151/PDT.G/2020/PN.PDG dan putusan Banding nomor :
91/PDT/2021/PTPDG.

²⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op. Cit*, hal. 19.