



Vol: 04 No 02 2022

Diterima Redaksi: 20-01-2023 | Revisi: 30-01-2023 | Diterbitkan: 31-01-2023

Legal Consequences For a PPAT Sale and Purchase Deed's to Buyers Who Dont Own the Object of Sale and Purchase

Risa Septiana¹, M. Sudirman², Erny Kencanawati³

^{1,2,3}Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya

e-mail: ¹12020010462046@pascajayabaya.ac.id, ² m.sudirman321@gmail.com,

³hernykencanawati@gmail.com

Abstract

Currently, the need for authentic certificates as evidence is increasing along with the increase in business relationships in various business fields, both on a local and international scale. Most people acquire land by buying and selling. In preventing land problems so that conflicts do not occur in the community, it is necessary to have regulation, control and use of land regulated in the BAL. This study uses a normative juridical law approach with sufficient literature so that secondary data is also needed. The theory of legal certainty is also discussed in this study, because it is fair and implemented normatively, not sociologically. The Civil Code, the sale and purchase of land is essentially a transfer of land rights to other parties/persons in the form of land sellers to land buyers. Buying and selling in customary law is a legal act of transferring land rights by paying the price at the same time in cash.

Keywords: Legal consequences, PPAT, Sale and purchase deed.

Akibat Hukum Dari Jual Beli yang Dibuat Dihadapan PPAT Terhadap Pembeli yang Tidak Dapat Menguasai Objek Jual Beli

Abstrak

Saat ini, kebutuhan terhadap akta autentik sebagai pembuktian semakin meningkat seiring dengan meningkatnya hubungan bisnis di berbagai bidang usaha baik dari skala lokal hingga internasional. Kebanyakan masyarakat memperoleh tanah yaitu dengan jual beli. Dalam mencegah masalah tanah agar tidak terjadi konflik di masyarakat maka diperlukan adanya pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah yang diatur dalam UUPA. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yuridis normatif dengan studi pustaka yang cukup sehingga data sekunder juga diperlukan. tanah. Hasil penelitian ini bahwa dalam hal pembeli yang tidak dapat menguasai objek jual beli berarti pembeli belum memperoleh kepastian hukum akan objek jual beli meskipun jual beli tersebut dibuat dihadapan PPAT, sehingga hal ini dapat disengketakan oleh pembeli untuk memperoleh haknya.

Kata kunci: Akibat hukum, ,PPAT, Akta jual beli.

1. Pendahuluan

Tanah merupakan ciptaan Tuhan Yang Maha Esa sebagai sumber daya alam yang sangat erat hubungannya dengan kehidupan masyarakat. Perubahan sosial masyarakat mengakibatkan pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan obyek tanah, perubahan tersebut didukung oleh perkembangan masyarakat yang menjadikan tanah untuk kemakmuran. Untuk mencegah masalah tanah agar tidak terjadi konflik dimasyarakat maka diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau biasa kita sebut dengan hukum tanah dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA [1].

Masyarakat memperoleh tanah, salah satunya adalah dengan jalan jual beli, dan istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian hak dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengasawasanya diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian hukum. Berdasarkan Peraturan diatas, untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah maka setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan. Perubahan kepemilikan dapat didaftar apabila berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu 4 “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebelum membuat Akta PPAT dalam prakteknya banyak ditemui jual beli yang didahului dengan membuat suatu perjanjian. Jual beli tanah dan bangunan harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata.

Proses jual beli dan peralihan hak atas tanah dan bangunan telah memiliki prosedur yang umum dan standar. Prosedur ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan melindungi hak para pihak, baik penjual maupun pembeli [2]. Namun kenyataannya dimasyarakat, ada kita jumpai bahwa pembeli yang telah melaksanakan jual beli sesuai prosedur dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan haknya telah beralih keatas nama pembeli, bisa muncul masalah sengketa terhadap objek jual beli tersebut karena konflik interen dari sih penjual yang mengakibatkan pembeli tidak dapat menguasai objek jual beli tersebut. Sebagaimana kasus yang peneliti baca dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 786 PK/Pdt/2020 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 359 PK/Pdt/2019 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1585 K/Pdt/2013.

Sebagai bahan perbandingan, orisinalitas suatu penelitian menjadi suatu keniscayaan dalam dunia ilmu pengetahuan. Agar suatu penelitian dapat terjaga keabsahan atau validitasnya, maka harus dilakukan perbandingan dengan satu atau lebih penelitian terdahulu yang serupa. Untuk memenuhi maksud tersebut, penelitian ini dibandingkan dengan lima penelitian sejenis, yaitu :

- a. Penelitian Tesis dari, FATMIE UTARI, Program Studi Ilmu Hukum, Program Magister Kenotariatan Universitas Padjajaran, Tahun 2020, dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Terlaksananya Akta Jual Beli Akibat Penolakan Dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Perbedaan penelitian yang dilakukan saudara Fatmie dengan penulis terletak pada tidak terlaksananya Akta Jual Beli akibat penolakan dari ahli waris sedangkan Akta Jual Beli yang penulis bahas sudah terlaksana hanya saja pembeli tidak dapat menguasai objek jual belinya karena masih dikuasai oleh salah satu ahli waris.
- b. Penelitian Tesis dari, Ghina Nadianisa Nur Muhammad, Program Studi Ilmu Hukum, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Tahun 2021, dengan

judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Secara Bawah Tangan”. Perbedaan penelitian saudara Ghina dengan penulis adalah proses pembuatan jual belinya dibuat dibawah tangan sedangkan yang penulis bahas jual belinya dibuat dihadapan PPAT akan tetapi objek jual belinya sama-sama dikuasai salah satu ahli waris dari penjual.

- c. Penelitian Tesis dari, Maria Kezia, Sarjana Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Tahun 2018, dengan judul “Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak”. Perbedaan penelitian yang dilakukan saudara Maria dengan penulis terletak pada apa yang dijadikan dasar dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu saudara Maria berdasarkan Kuasa Mutlak sedangkan penulis berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- d. Penelitian Tesis dari, Aziz Fahri Nasution, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2020, dengan judul “Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Di Dasarkan Kepada Itikad Tidak Baik”. Perbedaan penelitian yang dilakukan saudara Aziz dengan penulis terletak pada PPJB yang dibuat dibatalkan oleh para pihak sedangkan PPJB yang dijadikan dasar peralihan jual beli yang penulis bahas mempunyai kekuatan hukum dan sah.

Dengan adanya uraian dari peneliti sebelumnya, akan memudahkan peneliti untuk menganalisis. Jual beli menurut pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu atau penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan berupa tanah dan bangunan rumah tinggal dan pihak lain atau pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati. Pembeli telah melaksanakan jual beli dengan melakukan pembayaran kepada penjual terhadap jual beli yang dimaksud dan sudah selayaknya pembeli mendapat kepastian hukum atas tanah dan bangunan tersebut [3]. Selain itu perlindungan hukum terhadap pembeli menjadi sangat penting karena di samping pembeli mempunyai hak-hak yang bersifat universal juga mempunyai hak-hak yang bersifat sangat spesifik (baik situasi maupun kondisi).

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah melalui penelitian hukum yuridis normatif, Menurut [4] penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analisis. Penelitian juga menggunakan beberapa sumber bahan hukum yaitu: bahan hukum primer seperti Peraturan pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Bahan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Didalam [5] Peraturan pemerintahan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018, kemudian penulis menggunakan badan hukum sekunder dan juga badan hukum tersier.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan Pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian) dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul selanjutnya diklasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain untuk memudahkan menganalisis [6].

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan yaitu penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis serta menggunakan beberapa Teknik konstruksi hukum antara lain: kontruksi analogi, konstruksi penghalusan hukum, dan *argumentum a contrario*. Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/Pdt/2020, bermula dari gugatan yang diajukan oleh salah satu ahli waris dari penjual yaitu Alida Baynizar selaku Penggugat/Permohonan Peninjauan Kembali yang tidak terima atas proses jual beli rumah yang terletak di Jalan Gaharu II Nomor 17, Rukun Tetangga

007, Rukun Warga 006, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat yang melekat diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 7149/Jakasampurna yang sekarang terdaftar atas nama Anya Dwinovita P selaku Pembeli/Tergugat I dan telah dilekatkan Hak Tanggungan atas nam PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tanggal 23 Maret 2016.

Masalah inipun diperkarakan ke Pengadilan Negeri Bekasi yang terdaftar dengan nomor perkara 337/Pdt.G/2016/PN Bekasi tertanggal 28 Juni 2016, dalam perkara tersebut yang menjadi Tergugat yaitu Pembeli (Tergugat 1), Notaris /PPAT (Tergugat 2), PT. Bankk Negara Indonesia (Persero) Tbk (Tergugat 3), Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Tergugat 4), Big Bagawatgita (Tergugat 5), dan Nyonya Taryati (Tergugat 6).

3. Hasil dan Pembahasan

Pada 10 April 2017, Pengadilan Negeri Bekasi memenangkan Pihak Tergugat I. Tidak puas dengan hasil putusan majelis hakim tingkat pertama, penggugat melanjutkan gugatan ketingkat banding ke Pengadilan Tinggi Bandung, Jawa Barat. Pada tanggal 29 Maret 2018, majelis Tinggi Bandung memperkuat PN Bekasi. Kemudian penggugat melayangkan gugatan tingkat Kasasi ke Mahkamah Agung, pada tanggal 18 Desember 2018, putusan kakasi memperkuat putusan majelis hakim tingkat pertama dan kedua. Belum juga bisa menerima, penggugat lantas melanjutkan upaya hukum Peninjauan Kembali dan gugatannya terdaftar dengan nomor perkara 786 PK/PDT/2020 dan telah diputus Mahkamah Agung tertanggal 04 Februari 2020. Putusan PK menyatakan menolak permohonan yang diajukan salah satu ahli waris.⁸

Faktanya dalam perkara sengketa jual beli tanah dan bangunan yang diteliti oleh penulis yaitu dari pihak penjual atau salah satu ahli warisnya berniat membatalkan perjanjian dan mengajukan gugatan kepengadilan padahal sudah terlaksananya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berikut bunyi amar putusan perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 786 PK/Pdt/2020, tanggal 19 Oktober 2020, dengan amar putusan hakim sebagai berikut:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ALIDA BAYNIZAR (ALIDA SITAWATI MOEARSONO) tersebut.
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena dalam putusan judex juris dan judex facti tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut

1. Bahwa putusan judex juris bersandar pada fakta hukum bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I terikat pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 8 Januari 2013 yang telah disepakati dan oleh karena itu harus ditaati.
2. Bahwa penggugat terbukti tidak memenuhi apa yang telah disepakati dan tidak mengosongkan objek sengketa sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 5 tanggal 8 Januari 2013.
3. Bahwa dengan demikian Penggugat Konvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena masih menguasai objek sengketa yang sudah bukan miliknya lagi.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali ALIDA BAYNIZAR (ALIDA SITAWATI MOEARSONO) tersebut harus ditolak. Dari uraian ini, peneliti berpendapat bahwa Pihak Penggugat selaku penjual adalah orang yang tidak beritikad baik dan adanya unsur perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja tidak mau mengosongkan objek jual beli yang bukan miliknya lagi sedangkan Pihak Tergugat 1 adalah Pembeli yang beritikad baik dan sah atau berlakunya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat 2 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bekasi.

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Adapun syarat objektif mengenai suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gaharu II Nomor 17, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 006, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang merupakan benda tidak bergerak. Dalam hal suatu sebab yang halal adalah isi perjanjian jual beli yang menggambarkan tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan, maupun dengan Ketertiban Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Karena para pihak sudah ada kata sepakat maka jual beli berlanjut ke Kantor Notaris, jual beli yang dilakukan para pihak dibuat dan ditandatangani dihadapan Endang Kartini Mardjono, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bekasi berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 dan Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 5 tanggal 08 Januari 2013 dan berlanjut dengan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 07/2016, tanggal 01 Februari 2016 dan pada tanggal 23 Maret 2016 dan proses peralihan hak menjadi keatas nama pembeli serta telah dilekatkan hak tanggungan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Namun pembeli tidak bisa menguasai objek jual beli tersebut, karena masih dikuasai oleh salah satu ahli waris sebagai penggugat.

Hal ini jelas sangat merugikan pembeli, perbuatan penggugat jelas perbuatan melawan hukum. Dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [7] menjelaskan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang tersebut yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

Menurut [8] dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 359 PK/Pdt/2019, objek jual beli yang dimaksud terletak di Desa Klaling, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 02, Kelurahan Klaling, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus sebagaimana diuraikan dalam sertipikat Hak Milik Nomor 1146/Klaling. Jual beli objek sengketa dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 102/2015, tanggal 17 Februari 2015, maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas persetujuan isteri Tergugat I (Tergugat II) adalah sah secara hukum.

Dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2015, tanggal 17 Februari 2015, telah dilakukan proses peralihan haka tau balik nama sertipikat Hak Milik Nomor 1146/Klaling dari atas nama Rukin Oemar Syarif menjadi atas nama Ali Rifai, S.H.,M.H., melalui proses pendaftaran peralihan di Kantor Peratanahan Kabupaten Kudus. Para tergugat tidak mempunyai itikad baik karena selalu mengulur-ngulur waktu dan tidak secepatnya mengosongkan objek sengketa. Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Penjual (para Tergugat) adalah tidak sah dan cacat hukum.

Berikut bunyi amar putusan perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 359 PK/Pdt/2019, tanggal 31 Desember 2019, dengan amar putusan hakim sebagai berikut:

- a. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali :
 1. RUKIN OMAR SHARIEF
 2. SUGIHANI tersebut
- b. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Faktanya penguasaan objek sengketa oleh para Tergugat sejak objek sengketa itu dibeli oleh Penggugat pada tanggal 17 Februari 2015 sampai setelah Putusan Mahkamah Agung Nomor 359 PK/Pdt/2019 tanggal 31 Desember 2019 dan pengajuan permohonan eksekusi pada Juli tahun 2020 adalah perbuatan melawan hukum. Dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1585 K/Pdt/2013, jual beli terhadap objek sengketa tersebut dalam posita 1, telah sah dan memenuhi syarat formil jual beli sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor

01/Maos/1995, tanggal 13 Januari 1995 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat yang berwenang atas sertipikat Hak Milik Nomor 355/Maos Kidul seluas 321 M2 (tiga ratus dua puluh satu meter persegi). Bahwa oleh karena masih ada kekurangan pembayaran pembelian objek sengketa, maka setelah adanya jual beli, Penggugat menjaminkan sertipikat objek sengketa ke Bank untuk meminjam uang guna melunasi kekurangan pembayaran atas pembelian objek sengketa tersebut kepada Bapak Sungaeb.

Kemudian pada tahun 2004, utang penggugat terhadap Bank tersebut telah lunas. Bahwa oleh karena Penggugat juga mempunyai rumah di Desa Karangandri sehingga penggugat belum bisa merawat dan menempati objek sengketa, untuk itu memberi ijin kepada Tergugat (selaku ahli waris dari almarhum Bapak Sungaeb) untuk merawat objek sengketa tersebut. Bahwa pada tahun 2009 Bapak Sungaeb meninggal dunia dan pada awal tahun 2012, Penggugat bermaksud menempati bangunan objek sengketa namun tergugat menghalang-halangi dengan berbagai cara dan meningkari adanya jual beli tersebut.

Jual beli objek sengketa sebagaimana tersebut dalam posita 1 antara Penggugat dan Bapak Sungaeb (Alm), bahwa akibat perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut, maka Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagaimana harga beli objek sengketa yang telah Penggugat bayarkan kepada Bapak Sungaeb namun Penggugat belum bisa menikmati Hak Miliknya atas objek sengketa tersebut.

Faktanya dalam perkara sengketa objek jual beli tanah dan bangunan yang diteliti oleh penulis yaitu dari anak almarhum penjual (Tergugat) meningkari adanya jual beli dan menghalangi-halangi Penggugat untuk menempati objek sengketa. Berikut bunyi amar putusan perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1585 K/Pdt/2013, tanggal 01 Oktober 2013, dengan amar putusan hakim sebagai berikut :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi GATOT SUSENO AJI;
2. Menghukum Pemohon Kasasi Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Dengan demikian dalam putusan ini juga sama dengan pembahasan penelitian kasus yang pertama bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat patut dihukum untuk mengembalikan objek sengketa dan membayar ganti rugi materiil dan moril kepada Penggugat.

Berdasarkan hasil perkara putusan yang dipaparkan diatas, maka peneliti dapat menganalisis bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 786PK/Pdt/2020 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 359 PK/Pdt/2019 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1585 K/Pdt/2013, jual beli yang dilakukan telah memenuhi syarat materiil berdasarkan syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHP Perdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, sebelum adanya transaksi jual beli, para pihak jelas sudah sepakat atau seia sekata untuk membuat perjanjian jual beli baik secara lisan maupun tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna dikala timbul konflik atau sengketa dikemudian hari.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, dalam hal ini penjual dan pembeli telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum karena berumur diatas 21 (dua puluh satu) tahun atau telah dewasa.
3. Adanya suatu hal tertentu, dalam hal ini objek jual belinya jelas yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal.
4. Suatu sebab yang halal adalah bahwa isi perikatan itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dan setelah syarat materiil terpenuhi maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT (Syarat Formil) dan PPAT menjalankan profesi jabatannya sesuai dengan Ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah.

Untuk mengetahui apakah masalah yang peneliti analisis termasuk perbuatan melawan hukum, maka ada beberapa unsur pembuktian perbuatan melawan hukum, yaitu :

a. Unsur Perbuatan

Yang dimaksud perbuatan disini adalah perbuatan melawan hukum. Menurut pendapat [8], perbuatan hukum adalah setiap perbuatan atau tindakan oleh subyek hukum yang mengakibatkan adanya kehendak dari yang melakukan perbuatan hukum tersebut bahwa berdasarkan permasalahan yang peneliti analisis :

1. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/Pdt/2020, salah satu ahli waris yaitu Nyonya Alida Baynizar atau selaku Penjual telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan sengaja mengajukan gugatan atas dasar keuntungan dan keinginannya secara pribadi serta berupaya membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa melibatkan ahli waris yang lain.
2. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 359 PK/Pdt/2019, penguasaan objek sengketa oleh penjual atau para tergugat yang dibeli oleh Penggugat pada tanggal 17 Februari 2015 sampai dengan tahun 2020 adalah perbuatan melawan hukum
3. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1585 K/Pdt/2013, Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat menguasai tanah sengketa tanpa hak atau surat-surat bukti kepemilikan.

b. Unsur Kerugian, bahwa berdasarkan permasalahan yang peneliti analisis :

1. Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 786 PK/Pdt/2020, akibat perbuatan yang dilakukan Nyonya Alida Baynizar selaku ahli waris dari penjual tersebut, dapat menimbulkan kerugian terhadap Pembeli, karena pembeli tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut. Selain itu juga merugikan Pihak Notaris Dan PPAT selaku Pejabat Yang Membuat Akta tersebut, merugikan Pihak Kantor Pertanahan yang memproses perubahan pendaftaran peralihan hak atas sertipikat tersebut, merugikan Pihak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang memberikan fasilitas pembiayaan terhadap jual beli tanah dan bangunan tersebut, karena pihak- pihak terkait ada didalam Gugatan yang diajukan oleh Pihak Alida Baynizar.
2. Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 359 PK/Pdt/2019, akibat perbuatan yang dilakukan para tergugat tersebut dapat menimbulkan kerugian yang timbul terhadap diri penggugat baik secara materiil maupun secara immateriil.
3. Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1585 K/Pdt/2013, akibat perbuatan tergugat patut dihukum untuk mengembalikan objek sengketa dan membayar ganti rugi materiil dan moril kepada penggugat.

Dengan putusan perkara dimenangkan oleh pembeli yang telah berkuatan hukum tetap maka penjual sudah sepatutnya melaksanakan amar putusan itu dengan sukarela. Menurut Abdulkadir Muhammad dalam [9] mengatakan bahwa terhadap “Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan Undang-undang, tidak ada kesempatan lagi untuk menggunakan upaya hukum verstek, banding, maupun kasasi” dan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka pihak yang kalah wajib untuk menjalankan isi putusan tersebut.

Apabila penjual tetap tidak mau mengosongkan objek jual beli yang dimaksud dan pembeli tetap tidak dapat menguasai objek jual beli tersebut, maka perlu dilakukan upaya hukum, penulis menggunakan pisau analisis dengan menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh [10], yang mengatakan bahwa adanya skala prioritas yang wajib dijalankan, dimana urutan pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Hukum menjalankan perannya sebagai sarana perlindungan hukum bagi kepentingan manusia dalam masyarakat.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “summon ius,

summa injuria, summa lex, summa crux” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.

Peneliti memberikan analisis pada contoh satu Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/Pdt/2020, adanya pertentangan atau pertikaian atau konflik merupakan suatu proses sosial dimana individu atau kelompok berusaha untuk memenuhi tujuannya dengan jalan menantang pihak lawan disertai dengan ancaman dan/atau kekerasan, menurut Rianto Adi, mengemukakan akar dari pertentangan adalah :

- a. Adanya perbedaan antara individu-individu. Perbedaan pendirian dan perasaan mungkin akan melahirkan bentrokan antara mereka, dalam hal ini jelas salah satu ahli waris dari pihak penjual bermaksud membatalkan perjanjian jual beli yang disepakati dan menolak adanya peralihan yang telah terjadi. Pembeli dalam hal ini sangat tidak berkeberatan untuk mengembalikan posisi seperti diawal asalkan ada pengembalian uang yang telah pembeli bayarkan, namun pihak penjual tidak bisa mengembalikan semua dana yang telah masuk. Jadi pembeli dalam hal ini tetap mempertahankan haknya untuk bisa menguasai objek jual beli yang dimaksud.
- b. Adanya perbedaan kebudayaan. Seseorang secara sadar maupun tidak sadar, sedikit banyak akan terpengaruh oleh pola-pola pemikiran dan pola-pola pendirian dari kelompoknya. Keadaan ini dapat pula menyebabkan terjadinya pertentangan antara kelompok manusia. Untuk kasus ini, salah satu ahli waris penjual terpengaruh oleh Pengacara atau Pasangannya untuk melayangkan gugatan ke pengadilan dan membatalkan perjanjian secara sepihak dengan alasan harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli tidak sesuai dengan harga real yang telah disepakati dan mengklaim adanya tindak pidana penggelapan pajak.
- c. Adanya perbedaan kepentingan. Ada kepentingan ekonomi, politik, dan sebagainya. Dalam hal ini jelas adanya kepentingan ekonomi salah satu ahli waris yang berkeberatan atas pembagian hasil penjualan tanah dan bangunan milik orang tuanya, seharusnya bisa diselesaikan secara kekeluargaan antara masing-masing ahli waris tetapi malah mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- d. Adanya perubahan sosial. Perubahan sosial yang berlangsung dengan cepat untuk sementara waktu akan mengubah nilai-nilai yang ada dalam masyarakat. Ini menyebabkan terjadinya golongan-golongan yang berbeda pendiriannya. Karena perubahan sosial itulah yang menyebabkan salah satu pihak penjual mengajukan gugatan, gugatan yang dilakukan salah satu ahli waris yaitu Putusan Nomor 337/Pdt.G/2016/PN Bks, tanggal 10 April 2017 yang amar putusannya berisi menyatakan perbuatan tergugat dalam rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan sah dan berlakunya Akta PPJB Nomor 4, dan Akta Pengosongan Nomor 5, tanggal 08 Januari 2013 yang dibuat oleh tergugat 2, menyatakan sah dan tetap berlakunya AJB Nomor 07/2016 yang dibuat oleh Tergugat 2. Tidak terima dengan hasil putusan, salah satu ahli waris tersebut mengajukan Banding dengan Putusan Nomor 68/Pdt/2018/PT BDG, tanggal 29 Maret 2018, tidak puas dengan putusan banding lalu mengajukan Kasasi. Bahwa terhadap permohonan kasasi Mahkamah Agung RI telah memberikan Putusan Nomor 3475 K/Pdt/2019 tanggal 18 Desember 2018 yang amarnya adalah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Alida Baynizar tersebut dan menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Akibat hukum yang dijelaskan sebelumnya merupakan hubungan hukum yang disebabkan oleh peristiwa hukum dimana peristiwa hukum yang terjadi dalam putusan mahkamah agung yang peneliti analisis adalah akibat hukum dari jual beli yang dibuat dihadapan PPAT terhadap pembeli yang tidak dapat menguasai objek jual beli, objek jual beli

yang dimaksud berupa tanah dan bangunan. Akibat hukum tersebut berupa lahirnya sanksi karna adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu dari Pihak Penjual.

Sehingga dalam penelitian hukum ini penulis akan menganalisis dengan menggunakan pendekatan teori konflik untuk menganalisis permasalahan akibat hukum dari jual beli atas tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan PPAT terhadap pembeli yang tidak dapat menguasai objek jual beli.

Pendekatan konflik bertolak pangkal dari anggapan-anggapan dasar bahwa konflik merupakan gejala yang melekat pada setiap masyarakat. Setiap masyarakat selalu dalam proses perubahan yang tidak pernah berakhir. Selain itu setiap unsur dari suatu masyarakat memberikan sumbangan untuk terjadinya disintegrasi oleh perubahan sosial. Setiap masyarakat terintegrasi karena dominasi oleh sekelompok orang-orang terhadap orang-orang lain. Perubahan sosial dianggap sebagai gejala yang melekat pada setiap kehidupan masyarakat itu sendiri. Hal ini lah yang kurang mendapat perhatian dari penganut struktural fungsional. Perubahan sosial yang demikian timbul karena adanya unsur-unsur yang saling bertentangan. Konflik yang terdapat dalam setiap masyarakat dikarenakan kepentingan pihak yang memiliki kekuasaan otoritatif.

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan.

Berkaitan dengan isu yang melatar belakangi timbulnya berbagai kasus sengketa tanah adalah sangat beragam. Hal ini berkaitan dengan kondisi sosial ekonomi budaya masyarakat di tempat kasus itu terjadi. Walaupun demikian, dilihat dari hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang berkonflik, pada dasarnya kasus sengketa tanah adalah disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

- a. Status kepemilikan, bila kedua belah pihak yang bersengketa merasa berhak atas sebidang tanah yang disengketakan, baik dibuktikan dengan surat-surat yang sah maupun tidak.
- b. Status penguasaan, para pihak sebenarnya mengetahui siapa pemilik dan siapa yang menguasainya, yang menjadi persoalan adalah adanya keinginan dari salah satu pihak untuk menguasai tanah tersebut.
- c. Status penggunaan, yang menjadi sengketa adalah pihak penguasa/pemilik tidak menyetujui tanahnya dijadikan untuk kepentingan tertentu.
- d. Ganti rugi yang tidak sesuai dengan pembebasan tanah, artinya pemberian ganti rugi kepada pihak yang tanahnya harus dibebaskan.

Dalam kaitan dengan konflik ini maka solusi yang harus dipakai untuk menyelesaikan adalah melihat proses jual beli yang terjadi, dengan mengedepankan Akta otentik yang sudah dibuat oleh pejabat umum negara baik Notaris atau PPAT, sehingga nilai kebenaran dalam isi akta bisa dibuktikan sebagai hal yang benar. Selain peraturan dalam penyelesaian konflik saat ini haruslah menggunakan kearifan lokal untuk menyelesaikannya, sedangkan penyelesaian lewat peradilan merupakan jalan terakhir. Akibat hukum dari jual beli atas tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan PPAT terhadap pembeli yang tidak dapat menguasai objek jual beli adalah Pembeli dapat dirugikan secara materiil dan imateriil karena pembeli tidak dapat menguasai objek jual beli.

4. Kesimpulan

Dalam hal pembeli yang tidak dapat menguasai objek jual beli sengketa berarti pembeli belum memperoleh kepastian hukum akan objek jual beli sengketa kemudian dilakukan Langkah atau upaya hukum yang dilakukan oleh pembeli yaitu untuk memperoleh keadilan dalam 3 putusan yang peneliti analisis yaitu Eksekusi melalui pengadilan negeri Bekasi terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 786PK/pdt/2020, eksekusi melalui Pengadilan Negeri Kudus terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 359 PK/Pdt/2019, dan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Cilacap terhadap Putusan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1585

K/Pdt/2013. Terdapat juga akibat hukum dari jual beli atas tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT terhadap pembeli yang tidak dapat menguasai objek jual beli, berdasarkan analisis dari teori konflik yang diuraikan dalam latar belakang dan pembahasan adalah pembeli tidak dapat menguasai objek jual beli.

Daftar Pustaka

- [1] A. Sanusi, “Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Akibat Hukumnya (Suatu Tinjauan Normatif),” *J. Ilm. Kebijak. Huk.*, vol. 7, no. 1, pp. 73–84, 2013, [Online]. Available: <https://ejournal.balitbangham.go.id/index.php/kebijakan/article/view/222>
- [2] P. Rahmadani, “Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum,” *Locus J. Acad. Lit. Rev.*, vol. 1, no. 4, pp. 210–225, 2022, doi: 10.56128/ljoalr.v1i4.68.
- [3] A. Elsa Nurahma Lubis and F. Dwi Fahmi, “Pengenalan Dan Definisi Hukum Secara Umum (Literature Review Etika),” *J. Ilmu Manaj. Terap.*, vol. 2, no. 6, pp. 768–789, 2021, doi: 10.31933/jimt.v2i6.622.
- [4] Prof. sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Kombinasi*. Yogyakarta: Alfabeta, 2020.
- [5] M. T. Haning, “Reformasi Birokrasi di Indonesia: Tinjauan Dari Perspektif Administrasi Publik,” *J. Anal. Kebijak. dan Pelayanan Publik*, vol. 4, no. 1, pp. 25–37, 2018.
- [6] S. Kusniadji and U. Tarumanagara, “Strategi Komunikasi Pemasaran Dalam Kegiatan Pemasaran Produk Consumer Goods (Studi Kasus Pada PT Expand Berlian Mulia Di Semarang),” pp. 83–98.
- [7] A. Notaris and D. A. N. Implikasi, “TINJAUAN YURIDIS ATAS KEWAJIBAN NOTARIS DALAM MEMBACAKAN AKTA NOTARIS DAN IMPLIKASI HUKUMNYA(Studi Putusan Mahkamah Agung No. 351 PK/Pdt/2018),” *J. Ilmu Huk. “THE JURIS*, vol. V, no. 1, pp. 70–79, 2022.
- [8] I. K. A. Surya, “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor ...,” *VIDYA WERTTA Media Komun. Univ. ...*, vol. 1, no. 8, pp. 449–464, 2022, [Online]. Available: <https://ejournal.unhi.ac.id/index.php/vidyawertta/article/view/3369%0Ahttps://ejournal.unhi.ac.id/index.php/vidyawertta/article/download/3369/1723>
- [9] A. W. Prakasa, F. Hukum, and U. S. Maret, “ESENSI PROSEDUR DISMISSAL DALAM TAHAP PRA-PERSIDANGAN SENGKETA,” pp. 175–186.
- [10] Z. I. F. Emha, A. Silviana, and M. Musahadi, “Waqf Land Certification Postponement for Place of Worship Due to the Obscurity of the Toll Road Expansion Project (Re-overview of Gustav Radbruch’s Three Basic Legal Values Theory),” *Al-Ahkam*, vol. 32, no. 1, pp. 17–40, 2022, doi: 10.21580/ahkam.2022.32.1.10745.