

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, selain menjalankan pemerintahan umum juga melaksanakan pembangunan yang dilakukan secara berkesinambungan dan berkelanjutan serta merata di seluruh wilayah tanah air. Pemerintah terus melaksanakan pembangunan di segala bidang untuk mewujudkan masyarakat adil, makmur dan sejahtera, baik material maupun spiritual. Guna mewujudkan hal tersebut tentunya diperlukan beberapa faktor pendukung yang dapat memperlancar pelaksanaan tersebut.¹

Era globalisasi dan perkembangan teknologi yang semakin pesat membawa dampak secara langsung maupun tidak langsung pada perekonomian suatu Negara. Oleh karena itu Pemerintah dalam hal ini perlu meningkatkan kegiatan perekonomian dalam upaya untuk mewujudkan pembangunan nasional disegala bidang, demi terciptanya masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

¹ Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* Buku 1, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 43.

Suatu masyarakat yang sudah sangat berkembang sudah tentu tidak dapat hidup tanpa masyarakat yang lain. Di dalam masyarakat, bumi, air, dan kekayaan alam mempunyai fungsi yang sangat penting dalam menunjang hidup manusia tersebut. Sebagian besar orang membutuhkan tempat tinggal serta tempat untuk berlindung baik di atas tanah atau air. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Orang atau badan hukum yang memiliki atau menguasai bumi, air, dan bangunan mendapatkan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik serta memperoleh keuntungan dari itu.

Hukum sebagai sarana untuk menjaga kepentingan masyarakat. Hukum mengatur segala hubungan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang merupakan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.²

Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang

² Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 29.

memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat sekarang ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Terbatasnya ketersediaan lahan/tanah membuat kebutuhan dan permintaan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi.³

Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah di tengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian.

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998, hlm. 29

mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.⁴

Hal ini sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di

⁴ R. Subekti. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra AdityaBakti. 1995, hlm. 2.

hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Merujuk pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) untuk kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB). Selanjutnya untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Perbuatan “Jual-Beli di bawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual). Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat.

Berdasarkan fakta yang ada, Pejabat Pembuat Akta Tanah sekaligus Notaris masih banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan salah satu contoh kasusnya seperti yang terjadi di Kota Bandung adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam perjanjian jual beli

tanah adanya persengkongkolan antara si pembeli dengan Notaris yang menimbulkan kecurangan terhadap si penjual dan menimbulkan kerugian kepada si penjual.⁵

Berawal pada tanggal 26 November 2009 sekira jam 19.00 WIB, di Jl. Bawean No. 3 Kota Bandung, ahli waris dari alm. HJ. R. DEWI SUPRI menjual sebagian tanah yang terletak di Jl. Rumah Sakit Kota Bandung sesuai dengan SHM No. 125/Kel. Sukamulya an. HJ. DEWI SUPRI seluas 4110m²

Total luas tanah seluas 14.700 kepada pembeli Sdr. ASEP SAEPUDIN dengan harga yang disepakati total sebesar Rp. 5.137.500.000,- (lima milyar seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan kesepakatan bahwa saat itu dibayarkan oleh PEMBELI kepada ahli waris uang muka sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) dan sisanya akan dibayarkan pada tanggal 9 Desember 2009. Kemudian pada tanggal 4 Desember 2009 sekira jam 19.00 Wib, ada seseorang yang bernama PIPIT FITRIANI mengaku sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) datang kerumah ahli waris alm. HJ. R. DEWI SUPRI di Jl. Bawean No. 3 Kota Bandung dan yang kemudian menyerahkan 1 (satu) lembar daftar rincian tertanggal 04 Desember 2009 untuk pembayaran pajak-pajak jual beli tanah dimaksud serta PBB tahun 2009 untuk tanah dimaksud yang harus dibayarkan oleh ahli waris total sebesar Rp. 624.573.120,- (enam ratus dua puluh empat juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu seratus dua puluh

⁵ Ardian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. Hal.

rupiah) yang menurut PEMBELI harus dibayarkan oleh pihak ahli waris dengan uangnya dipotong dari sisa pembayaran yang akan dilakukan oleh PEMBELI kepada pihak ahli waris kemudian salah satu ahli waris Sdri. IMA disuruh menandatangani surat tersebut agar Sdr. PIPIT FITIRIANI dapat mengambil uangnya kepada PEMBELI, saat itu kemudian Sdri. IMA menyetujuinya dan menandatangani daftar rincian tersebut. Pada tanggal 07 Desember 2009 sekira jam 19.00 Wib, datang lagi Sdri. PIPIT FITIRIANI ke rumah orang tua Sdri. IMA di Jl. Bawean No. 3 Kota Bandung, saat itu kebetulan ada ayah Sdri. IMA yang bernama Sdr. SOEWARGI kemudian Sdri. PIPIT FITIRIANI menyerahkan kepada ayah Sdri. IMA 1 (satu) lembar daftar rincian tertanggal 04 Desember 2009 yang sudah ditandatangani oleh Sdri. IMA

Untuk pembayaran pajak-pajak jual beli tanah dimaksud serta PBB tahun 2009 untuk tanah dimaksud yang harus dibayarkan oleh ahli waris total sebesar Rp. 624.573.120,- (enam ratus dua puluh empat juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu seratus dua puluh rupiah) yang menurut PEMBELI harus dibayarkan oleh pihak ahli waris dengan uangnya dipotong dari sisa pembayaran yang akan dilakukan oleh PEMBELI kepada pihak ahli waris dan kebetulan saat itu dirumah ada kakak Sdri. IMA Sdr. H. GIA SUBAGJA yang kemudian ayah Sdri. IMA dan Sdr. H. GIA SUBAGJA yang menandatangani surat tersebut agar Sdri. PIPIT FITIRIANI dapat mengambil uangnya kepada PEMBELI, saat itu kemudian ayah Sdri. IMA dan kakak Sdri. IMA Sdr. H. GIA SUBAGJA menyetujuinya dan

menandatangani daftar rincian tersebut. Kemudian pada tanggal 9 Desember 2009 di rumah PEMBELI di Jl. Mekarmulya No. 1 Kel. Cipadung Kulon Kota Bandung ayah Sdri. IMA bersama dengan 1 ahli waris lainnya Sdr. H.GIA SUBAGJA menerima uang sisa pembayaran dari PEMBELI sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah). Kemudian pada tanggal 08 Pebruari 2010 sekira jam 11.00 WIB, Sdri. IMA menyerahkan kepada Sdri. PIPIT FITRIANI uang tunai sebesar Rp. 73.000.000,- (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) dan kemudian siang harinya sekira jam 12.00 WIB, Sdri. IMA juga mentransfer uang kepada Sdri. PIPIT FITRIANI sebesar Rp. 216.295.500,- (Dua Ratus Enam Belas Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah).

Sesuai dengan permintaan Sdri. PIPIT FITRIANI untuk pembayaran biaya balik nama waris dan PPHB atas tanah yang terletak di Jl. Bawean No. 3 Kota Bandung (rumah orang tua Sdri. IMA). Pada tanggal 12 Nopember 2013 sekira jam 11.00 WIB, di kantor Dinas Pelayanan Pajak Jl. Cianjur Kota Bandung, saat Sdri. IMA akan melakukan pembayaran PBB akan meminta tagihan pembayaran PBB tahun 2013 dan juga meminta print out pembayaran PBB untuk sepuluh tahun sebelumnya untuk tanah milik Ibu Sdri. IMA alm. HJ. R. DEWI SUPRI yang terletak di Jl. Rumah Sakit Kota Bandung, saat itu diketahui dari pihak kantor Dinas Pelayan Pajak tersebut bahwa untuk tagihan PBB tahun 2009 belum dibayarkan sehingga saat itu Sdri. IMA menduga bahwa uang yang diminta oleh Sdri. PIPIT FITRIANI untuk pembayaran PBB tahun 2009 dan pajak - pajak lainnya

untuk jual beli tanah dimaksud tidak dibayarkan oleh Sdri. PIPIT FITRIANI.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu:

1. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain.
2. Immateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.

Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata).

Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerdata). Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdata menjelaskan bahwa seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan

perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*).

Dari uraian yang telah dipaparkan diatas penulis tertarik untuk membahas tentang adanya Persengkongkolan antara Notaris dan Pembeli sehingga adanya kerugian terhadap si Penjual, oleh karenanya penulis mengambil judul:

“PERSEKONGKOLAN ANTARA PEMBELI DAN NOTARIS MENGENAI PEMALSUAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI KOTA BANDUNG DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KUHPERDATA.”

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana terjadinya Persengkongkolan antara Pembeli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai pemalsuan bukti pembayaran pajak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Bandung dihubungkan dengan Buku III KUHPerdata?
2. Bagaimana akibat hukum dari Persengkongkolan antara Pembeli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai pemalsuan bukti pembayaran pajak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Bandung dihubungkan dengan Buku III KUHPerdata?
3. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap Persengkongkolan antara Pembeli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai pemalsuan bukti pembayaran pajak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Bandung dihubungkan dengan Buku III KUHPerdata?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis terjadinya Persengkongkolan antara Pembeli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai pemalsuan bukti pembayaran pajak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Bandung dihubungkan dengan Buku III KUHPerduta.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap Persengkongkolan antara Pembeli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai pemalsuan bukti pembayaran pajak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Bandung dihubungkan dengan Buku III KUHPerduta.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis upaya penyelesaian terhadap Persengkongkolan antara Pembeli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai pemalsuan bukti pembayaran pajak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Bandung dihubungkan dengan Buku III KUHPerduta.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan ada kegunaan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis, diharapkan penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini secara ilmiah dapat memberikan kontribusi dalam perkembangan ilmu hukum secara umum dan secara khusus yang berkaitan dengan Persengkongkolan antara Pembeli dan Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.
2. Kegunaan Praktis, diharapkan dapat memberikan gambaran secara nyata kepada aparaturnya penegak hukum khususnya PPAT dalam

melaksanakan tugasnya sebagai pelayan masyarakat, sehingga dalam hal ini dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditor, debitor dan pihak lain yang terkait. Serta hasil penulisan ini dapat memberikan informasi kepada pendidikan ilmu hukum mengenai kaidah-kaidah hukum mengenai perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaannya.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah Negara hukum. Hal tersebut tercermin didalam Konstitusi Negara Republik Indonesia Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka dari itu sebagai Negara hukum sudah seharusnya hukum mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam mengatur segala aspek kehidupan masyarakat.

Cita-cita Bangsa Indonesia dituangkan dalam Alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu

Untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia, yang melindungi segenap bangsa Indonesia, dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia, yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.⁶

Pasal 28 D Ayat (1) UUD 1945 menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Pasal 28 F menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak untuk berkomunikasi dan memperoleh informasi untuk mengembangkan pribadi

⁶ S. Sumarsono, *Pendidikan Kewarganegaraan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, hlm. 47.

dan lingkungan sosialnya, serta berhak untuk mencari, memperoleh, memiliki, menyimpan, mengolah, dan menyampaikan informasi dengan menggunakan segala jenis saluran yang tersedia.”

Tanah menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Adapun definisi hukum menurut Utrecht, antara lain sebagai berikut:

Hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah dan larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat, dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena itu pelanggaran terhadap petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah masyarakat itu.

Definisi hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja :

Hukum adalah keseluruhan kaidah serta semua asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat dan bertujuan untuk memelihara ketertiban serta meliputi berbagai lembaga dan proses guna mewujudkan berlakunya kaidah sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat.

Hukum sebagai alat untuk menjaga kepentingan masyarakat. Hukum mengatur segala hubungan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.⁷

Hukum merupakan suatu realitas yang ada dalam masyarakat. Hukum diperlukan sebagai pedoman untuk mengatur sesama anggota masyarakat

⁷ Saifullah, *Buku Ajar Analisis Kasus Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2002, hlm.36.

dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, selain itu hukum diperlukan untuk melindungi kepentingan antar individu, sehingga dalam hal ini tercipta keadilan, ketertiban dan kepastian hukum serta menghindari tindakan main hakim sendiri yang dilakukan oleh masyarakat yang bersangkutan.

Perjanjian menurut Sudikno “Perjanjian adalah merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.”

Perjanjian menurut Handri Raharjo

Perjanjian adalah Suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.

Pengertian Perjanjian di dalam KUHPerdara dapat ditemukan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut R. Setiawan definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara belum lengkap dan terlalu luas. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

1. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerduta.

Suatu perjanjian dalam KUHPerduta menganut asas kebebasan berkontrak, ketentuan tersebut terdapat didalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerduta yang menyebutkan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” .⁸

Tiga (3) hal pokok (asas) yang terkandung di dalamnya, yaitu:

1. Pada kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” menunjukkan asas kebebasan berkontrak.
2. Pada kalimat “berlaku sebagai undang-undang” menunjukkan asas kekuasaan mengikat atau yang orang sebut asas *pacta sunt servanda*.
3. Pada kalimat “bagi mereka yang membuatnya” menunjukkan asas personalitas.

Walaupun demikian, kalimat tersebut merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipengal-penggal seperti tersebut di atas. Jadi pemenggalan di atas hanya untuk melihat kandungan dari pasal tersebut.

Perjanjian kredit menurut hukum perdata termasuk ke dalam perjanjian pinjam-meminjam berdasarkan Pasal 1754 KUHPerduta, yang menyebutkan: “Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang

⁸ Saifullah, *Buku Ajar Hukum Perdata Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta 2005

belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Berikut ini adalah asas - asas dalam perjanjian kredit, yang antara lain meliputi:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal tersebut menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak.

3. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) yang menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak baik kreditor maupun debitor harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak.

Yang mana dalam kasus ini dari pihak pembeli dan notaris tidak memenuhi asas itikad baik atau melanggar asas itikad baik karena tidak adanya itikad baik yaitu ada persengkongkolan terhadap pemebeli dengan notaris yang penjual tidak mengetahui sehingga hilangnya kepercayaan.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian, yaitu:

1. Unsur *essensialia*

Unsur yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian yang merupakan unsur mutlak. Tanpa adanya unsur ini perjanjian tidak mungkin ada. Unsur Esensialia adalah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian, agar perjanjian itu sah dan ini merupakan syarat sahnya perjanjian. Jadi keempat syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara merupakan unsur esensialia. Dengan kata lain, sifat esensialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*)

2. Unsur *naturalia*

Unsur yang oleh Undang-Undang diatur tetapi oleh para pihak dapat diganti. Unsur Naturalia adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan atau melekat pada perjanjian. Misalnya penjual harus menjamin cacat-cacat tersembunyi kepada pembeli. Unsur ini terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara

3. Unsur *accidentalia*

Unsur yang ditambahkan para pihak karena Undang-Undang tidak mengaturnya.⁹ Sesuai dengan Pasal 1338 (1) mengatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Artinya unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya, jika terjadi perselisihan dalam perjanjian dan adanya Perbuatan Melawan Hukum karena adanya faktor sebagai berikut :

1. Melanggar hak orang lain.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu.
3. Bertentangan dengan kesusilaan, maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain.¹⁰

Yang mana dalam kasus tersebut unsur-unsur perjanjian telah terpenuhi tetapi adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan antara notaris dengan pembeli sehingga menyebabkan batal demi hukum.

⁹ <https://denyelfaruq.wordpress.com/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli/> diakses pada Tanggal 7 November 2017 Pada Pukul 21.00 WIB

¹⁰ Wrijono Prodjodikoro. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumuu Bandung, Bandung, 2000, hlm.17.

Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi. Tanah sangat mendukung terhadap kehidupan tanaman yang menyediakan hara dan air di bumi. selain itu, Tanah juga merupakan tempat hidup berbagai mikroorganisme yang ada di bumi dan juga merupakan tempat berpijak bagi sebagian makhluk hidup yang ada di darat. Dalam segi klimatologi, tanah memegang peranan penting sebagai penyimpan air dan mencegah terjadinya erosi.¹¹

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai makna. Sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi disuatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal,).

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, 2003, hlm. 419.

menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Pengertian Jual Beli menurut Hukum Adat berbeda dengan Hukum Barat sebagaimana tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sedangkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menjelaskan jual beli itu.

Dalam pengertian Hukum Adat, jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (kongkrit).¹²

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 yang berbunyi:

¹² Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung, Alumni, 1982, hlm. 116

“jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”.

Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang

lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu”.

Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620”.

Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpan hipotek di lingkungan di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan”.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459, penulis kemudian menyimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan

pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar.

Jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Mengenai subjek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat yang mengikat dirinya

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Cakap

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan, dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

3. Hal Tertentu

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulan dengan jelas.

4. Suatu sebab yang halal

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.¹³

Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Buku III BW dalam masalah perikatan adalah suatu hukum antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang kepada

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 2005, hlm. 1.

lainnya, sedangkan orang lain menjadi berkewajiban dalam memenuhi tuntutan dari pihak yang menuntut tersebut.

Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang.”

Perikatan menurut Salim Hs

Perikatan adalah suatu kaidah – kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya di dalam suatu bidang yang tertentu (harta kekayaan), yang dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi sedangkan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi.

Perikatan menurut Subekti

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau dua pihak, yang dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya yang berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan sendiri merupakan suatu pengertian yang abstrak.

Unsur – unsur dalam melakukan perikatan yaitu:

1. Adanya hubungan hukum
2. Adanya dua pihak
3. Adanya hak dan kewajiban
4. Adanya prestasi

Dalam Buku III KUHPerdata Bab I mengenai Perikatan Pada Umumnya yang membahas tentang peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, sedangkan bagian khusus membahas tentang peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang banyak dipakai oleh masyarakat.

Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam persetujuan.”

Pengertian jual beli adalah transaksi antara satu orang dengan orang yang lain yang berupa tukar-menukar suatu barang dengan barang yang lain berdasarkan tata cara atau akad tertentu. Pada kenyataannya dalam kehidupan sehari-hari, pengertian dari jual beli adalah penukaran barang dengan uang. Sedangkan penukaran barang dengan barang tidak lazim disebut jual beli, melainkan disebut barter.

Terjadinya jual beli karena adanya perbedaan kebutuhan hidup antara satu orang dengan orang yang lain. Suatu contoh misalnya, satu pihak memiliki barang, tetapi membutuhkan uang. Sementara itu, pihak yang lain memiliki uang, tetapi mereka membutuhkan barang. Kedua belah pihak tersebut dalam contoh di atas, dapat mengadakan kerja sama di antara keduanya dalam bentuk jual beli atas dasar sama-sama rela. Dengan kerja sama jual beli itu, kebutuhan masing-masing pihak dapat terpenuhi.¹⁴

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm, 82.

Perjanjian jual beli tanah adalah janji pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selalamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Perjanjian jual beli tanah menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat "*obligatoir*", artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUHPerdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).¹⁵

Jual beli tanah yang berakibat pada peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah

¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 1995, hlm.1

Kecamatan belum ada PPAT. Menurut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Sesuai Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah di dalam daerah kerjanya. Peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Peralihan hak atas tanah atau 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.

Tugas PPAT dalam membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah juga merujuk pada ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum yang dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- d. Pembagian hak bersama;
- e. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- f. Pemberian hak tanggungan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan;¹⁶

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁷

Suatu Perbedaan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari definisinya: Dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) disebutkan bahwa definisi notaris adalah “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.” Sedangkan definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tercatat dalam pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah: “Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat

¹⁶ *Ibid*, hlm. 10.

¹⁷<https://dpcpermahijogja.wordpress.com/tag/tugas-dan-wewenang-notaris-ppat/> diakses pada Tanggal 09 Novemeber 2017 Pada Pukul 18.53 WIB

akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Perbedaan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari kode etiknya, setelah pengangkatan, berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah notaris yang isinya harus menjaga sikap, tingkah laku dan akan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris. Amanah yaitu merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan. Dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun. Menurut Pasal 83 Ayat (1), Organisasi PPAT yang dimaksud saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT)..

Perbedaan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari segi tugas dan wewenang, tugas dan wewenang notaris ialah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tercantum dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.¹⁸

Ruang Lingkup kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya per-wilayah atau per-kota, sedangkan notaris berwenang membuat akta selama perbuatan hukum yang dilakukan ada dalam wilayah kerjanya. Sebagai contoh, notaris yang bertempat di Tangerang dapat membuat akta hingga wilayah Serang karena termasuk dalam wilayah kerjanya yaitu Propinsi Banten.

¹⁸ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 205.

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (“BW”), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”¹⁹

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Unsur – unsur adanya Perbuatan Melawan Hukum :

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).

¹⁹ M.A Moegni Djodirdjo: *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982, hlm. 73.

3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerduta).
 - a. Pasal 1335 KUHPerduta “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.
 - b. Pasal 1337 KUHPerduta “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.²⁰

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPerdara sebagai berikut

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 jo 1366 KUHPerdara).
 - a. Pasal 1365 KUHPerdara “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.
 - b. Pasal 1366 KUHPerdara “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hati.”
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerdara). Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang

²⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 118.

yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*).

3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdara).
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdara).
5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdara).
6. Ganti rugi karena telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdara).
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdara).

Persekongkolan adalah sebuah perjanjian antara dua orang atau lebih untuk melakukan kejahatan pada beberapa waktu di masa depan. Bentuk kegiatan persekongkolan ini tidak harus dibuktikan dengan adanya perjanjian, tetapi bisa dalam bentuk kegiatan lain yang tidak mungkin diwujudkan dalam suatu perjanjian.²¹

Pembeli diambil dari istilah asing (Inggris) yaitu *consumer*, secara harfiah dalam kamus-kamus pembeli diartikan sebagai seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu, atau sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang. Penjual adalah Orang yang menjual barang/ jasa nya ke Konsumen/ pembeli. Dan penjual mempertemukan dengan pembeli.²²

²¹ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, CV Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm.127

²² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2010, hlm 136

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu dengan cara menggambarkan atau melukiskan suatu data, kemudian disusun secara sistematis untuk dianalisis dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dengan kata lain menggambarkan mengenai permasalahan persengkongkolan antara pembeli dan notaris dalam perjanjian jual beli tanah yang mengakibatkan adanya perbuatan melawan hukum dalam perjanjian tersebut, kemudian dianalisis menggunakan Buku III KUHPdata serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

Adapun pengertian penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori

hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.²³

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berikhtisar pada perundang-undangan yaitu yang berhubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lainnya serta penerapannya dalam praktek.²⁴ Pada penelitian ini, data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

3. Tahap Penelitian

Data yang dikumpulkan dalam penulisan skripsi ini diperoleh melalui cara sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan ini merupakan data sekunder yaitu dimana pada bagian ini penulis akan berusaha mempelajari berbagai teori melalui buku-buku, perundang-undangan, majalah-majalah, surat kabar, bulletin maupun makalh-makalah yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan dalam tulisan ini, yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer yang sifatnta mengikat masalah-masalah yang akan di teliti berupa peraturan perundang-undangan antara lain :

²³ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. hlm. 97

²⁴ *Ibid.* hlm. 97

- a) Undang-Undang Dasar 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, untuk membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu berupa pendapat para ahli/pakar di bidangnya.
- 3) Bahan-bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, seperti ensiklopedia, kamus-kamus hukum, kamus inggris, situs di internet dan bahan lain yang menunjang penelitian.²⁵
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah salah satu cara memperoleh data yang bersifat primer. Penelitian yang menghasilkan data primer yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber dan melakukan pencatatan terhadap hasil dari wawancara tersebut.

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. hlm. 53.

Penelitian ini dimaksudkan untuk menunjang dan melengkapi data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui penelaahan data yang penulis kumpulkan dengan cara membaca, mencatat dan mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan²⁶ yang sesuai dan berhubungan dengan masalah yang akan diteliti oleh penulis. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara studi dokumen melalui buku-buku, majalah, jurnal, artikel-artikel maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan materi yang akan diteliti.

b. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara.²⁷

5. Alat Pengumpul Data

Alat adalah sarana yang dipergunakan. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan di dalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan

²⁶Ronny Hanitijo Soematri, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1994, hlm. 52

²⁷Ronny Hanitijo Soemiro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 57.

dilakukan. Bahwa setiap penelitian hukum senantiasa harus didahului dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustka.²⁸

- a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa buku-buku, serta perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis dengan pencatatan seperti rinci, sistematis dan lengkap.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan untuk wawancara dengan instansi terkait mengenai permasalahan-permasalahan secara lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti handphone, camera, flashdisk.

6. Analisis Data

Data dari hasil penelitian kepustakaan dan data dari hasil penelitian lapangan akan dianalisis secara yuridis kualitatif,²⁹ yaitu suatu cara menganalisis yang tidak menggunakan statistika dan tidak berhubungan dengan angka-angka, melainkan dengan cara melakukan penggabungan data hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan lalu menganalisisnya apakah telah sesuai dengan hukum. Data tersebut kemudian diolah dan dicari keterkaitan serta hubungannya antara satu dengan yang lainnya, sehingga dapat diperoleh hasil yang sesuai dengan tujuan penelitian.

²⁸ Johnny Ibrahim, *Teori Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 66.

²⁹ Ronny Hanitijo, *Op.Cit*, hlm. 116.

7. Lokasi Penelitian

Dalam Penulisan ini, lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis antara lain sebagai berikut:

a. Perpustakaan:

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jl. Lengkong Dalam No. 17, Bandung.
- 2) Perpustakaan Daerah, Jl. Soekarno Hatta, Bandung.
- 3) Perpustakaan Universitas Padjajaran Bandung, Jl. Dipatiukur No.35 Bandung.

b. Instansi:

- 1) Kantor Notaris dan PPAT, Nining Puspitaningtias, Bandung;
- 2) Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, Kota Bandung,