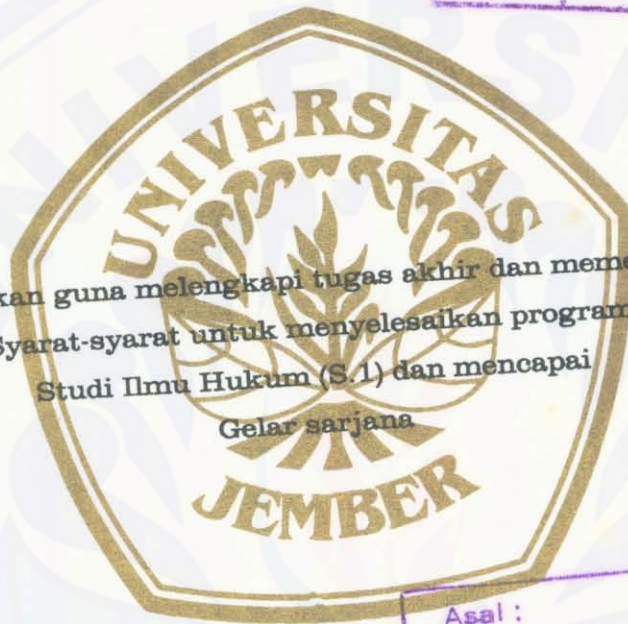


**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TIDAK SAHNYA TINDAKAN HUKUM  
JUAL BELI TANAH DIHADAPAN PPAT/NOTARIS**  
(Studi kasus putusan : MA. RI. No. 2136.K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999)

**SKRIPSI**



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
Syarat-syarat untuk menyelesaikan program  
Studi Ilmu Hukum (S.1) dan mencapai  
Gelar sarjana

Asal :	Hadiah Persembahan	Klass 346.043
Terim. b. :		SIT
No. induk :		t
Pengkatalog :	<i>[Signature]</i>	

Oleh:

**JUNBER M.P. SITORUS**  
NIM : 9307100170

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2001**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TIDAK SAHNYA TINDAKAN HUKUM  
JUAL-BELI TANAH DIHADAPAN PPAT/NOTARIS  
(Studi kasus keputusan : MA RI No. 2136.K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999)**

Oleh :

**JUNBER M.P. SITORUS**  
NIM : 9307100170

Pembimbing :

**SUHARSOJO W. SAPARI, S.H.**  
NIP. 130 368 778

Pembantu Pembimbing :

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
NIP. 131 832 299

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2001

MOTTO



Dalam hidup kita.....

Ada sesuatu yang lebih mulia dari pada

KETENARAN .

Sesuatu itu adalah KARYA BESAR yang membawa ketenaran itu.

Aku merasa dalam diriku suatu tenaga tersembunyi.

Yang hendak membenahi ketelanjangan.

Dengan sebuah pakaian yang indah yaitu KARYA BESAR.

Inilah yang membuat aku merasa bahwa kehadiranku didunia ini

Untuk menuliskan namaku pada wajah kehidupan ini

Dengan HURUF-HURUF BESAR.

Perasaan semacam ini menyertaiku SIANG dan MALAM.

Perasaan inilah yang menyebabkan aku melihat masa depan

Yang diliputi cahaya dan lingkaran oleh kegairahan dan kemenangan yang telah aku impikan.

(Khalil Gibran Letter' s to Amin Guraib 20<sup>th</sup> 1908, taken from khalil gibran : A self Potrait, by M. Ruslan shiddiq)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan:

- Bapak B. Sitorus dan Ibu R. Gurning tercinta yang setiap tetes keringat dan air matanya takkan pernah bisa aku membalasnya, serta doa tulus yang selalu menyertaiku dalam setiap hembusan nafasku
- Adik-adikku Heri, Noveri dan candra yang selalu mendukung dan memberikan semangat dalam hidupku
- Bintang, Yakob, Lian dan teman-teman lainnya yang tidak dapat kusebutkan satu-persatu yang telah membantu dan memberikan keyakinan hidup untuk selalu tetap berjuan

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan di harapan penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 28

Bulan : Mei

Tahun : 2001

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji:

Ketua,



**H. HARDININGSIH, S.H.**  
NIP. 130 256 854

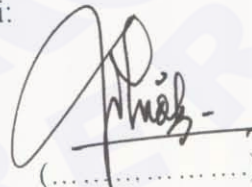
Sekretaris,



**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
NIP. 130 808 985

Anggota Panitia Penguji:

1. **SUHARSOJO W. SAPARI, S.H.**  
NIP. 130 368 778



(.....)

2. **MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
NIP. 131 832 299



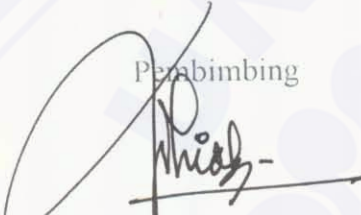
(.....)

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:  
**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TIDAK SAHNYA TINDAKAN HUKUM  
JUAL-BELI TANAH DIHADAPAN PPAT/NOTARIS (Studi kasus putusan:  
MA. RI. No. 2136. K/Pdt/ 1997, tanggal 15 Maret 1999)**

Oleh:  
Junber M.P. Sitorus  
9307100170

Pembimbing

  
SUHARSOJO W. SAPARI, S.H  
130 368 778

Pembantu Pembimbing

  
MARDI HANDONO, S.H, M.H  
131 832 299

Mengesahkan,  
Departemen Pendidikan Nasional  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

SOEWONDO, S.H, M.S  
130 879 632

## KATA PENGANTAR

Puji syukur pada Tuhan Yang Maha Esa, atas pertolongan dariNya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG TINDAKAN HUKUM JUAL-BELI TANAH DIHADAPAN PPAT/NOTARIS”** (Studi kasus putusan: MA. RI. No. 2136.K/Pdt/1997, tanggal 1999). Penulisan ini dimaksud sebagai salah satu prasyarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis telah berusaha berfikir objektif, walaupun mungkin masih banyak muatan subjektifnya sehingga penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna. Hal ini semata-mata karena keterbatasan kemampuan penulis dalam menganalisa dan menyusun sesuai dengan kaidah-kaidah karya ilmiah. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan ini.

Penulis juga menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Karena itu pada kesempatan ini penulisan mengucapkan banyak terima kasih pada :

1. Bapak Suharsojo W. Sapari, S.H selaku dosen pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah banyak memberikan bimbingannya.
2. Bapak Mardi Handono, S.H, M.H selaku dosen pembantu pembimbing yang juga banyak memberikan bantuan hingga terselesainya skripsi ini.
3. Bapak Soewondo, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Seluruh Dosen staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Jember atas didikannya sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya di Fakultas hukum Universitas Jember.

5. Bapak B. Sitorus dan ibu R. Gurning yang telah memberikan kasih sayangnya dan didikannya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas hukum Unuversitas Jember.
6. Adik-adikku Heri, Noveri dan Candra yang telah memberikan motivasi belajar.
7. Para sahabat dan rekan-rekan penulis yang telah banyak membantu dan memberikan dorongan yang tidak ternilai harganya bagi penulis sehingga terselesainya skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi penulis serta penulis mohon maaf atas segala kekurangan dalam penulisan skripsi

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN MOTTO.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAKSI.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	3
1.5 Metode Penelitian.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Sumber Data.....	4
1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	5
1.5.4 Analisis Data.....	5
BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum.....	11
2.3 Landasan Teori.....	13
2.3.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	13
2.3.2 Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah.....	14
2.3.3 Pengertian Azas Kebebasan Hakim di Dalam Mengambil Suatu Keputusan.....	16

2.3.4 Pengertian Azas Kepastian Hukum.....	19
BAB III. PEMBAHASAN	
3.1 Pengertian Jual Beli yang Berakibat Sengketa.....	21
3.1.1 Syarat-syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah.....	22
3.1.2 Itikad Baik Sebagai Landasan Pelaksanaan Perjanjian.....	24
3.2 Dasar Hukum dalam Pengambilan Keputusan oleh Hakim.....	26
3.3 Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli tanah.....	28
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan.....	30
4.2 Saran.....	31
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

## ABSTRAKSI

Persoalan Tanah dinegara Indonesia memerlukan perhatian khusus dari kalangan masyarakat karena tidak jarang persoalan tanah menjadi sumber persengketaan dan peperangan. Dengan kemajuan ekonomi banyak perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, pemberian kredit, tukar- menukar dan hibah serta perbuatan hukum antara orang dan badan hukum. Perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah yang akan dibahas disini adalah jual-beli hak milik atas tanah oleh karena itu guna tidak terjadinya sengketa masalah jual-beli tanah adalah menyangkut dari pada status tanah dalam hal ini merupakan dasar dari keabsahan tanah yang dimiliki atau dikuasai seseorang.

Sehubungan dengan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penulisan Legal Memorandum ini yang berjudul Tinjauan Yuridis Tentang Tidak Sahnya Jual-Beli Tanah Dihadapan Notaris. Dalam putusan No.19/Pdt.C-/1996/P.N Tarakan, Putusan No. 16/Pdt./1997, P.T Samarinda, Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2136. K/Pdt/1997, dimana terdapat jual-beli atas objek tanah yang sama yaitu pertama, jual neli tanah antara Asmar Ayung es dan Juanda Lesmana es yang didasari dengan itikad baik antara penjual dan pembeli, perjanjian jual-beli ini ditungkan dalam sebuah konsep tentang kesepakatan jual-beli tanah. Kedua, Perjanjian jual-beli tanah antara Asmar Ayung es dan Edi dan Valdi yang mana perjanjian ini dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.

Bertolak dari peristiwa ini, didalam perkara perdata tersebut diatas maka yang menjadi permasalahannya dalam Legal Memorandum ini adalah apakah syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian dan mengapa jual-beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dikatakan tidak sah.

Sesuai dengan tujuan penulisan yaitu untuk mengetahui, mengkaji, memahami persoalan hukum dan perkembangannya dalam masyarakat maka untuk menganalisis data-data yang diperoleh kemudian dibahas sebagai bahasan yang bersifat komperatif

yaitu menganalisa tentang tidak sahnya perjanjian jual-beli tanah dihadapan Notaris/PPAT.

Berdasarkan data yang telah penulis bahas kemudian dapat ditarik kesimpulan yang pada pokoknya bahwa jual-beli tanah dihadapan Notaris/PPAT dinyatakan tidak sah dikarenakan objek tanah yang diperjual-belikan adalah milik orang lain, karena sebelum perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT telah terjadi perjanjian jual-beli dengan orang lain.

Penulis dalam menanggapi permasalahan tersebut selanjutnya mengemukakan saran-saran sebagai sumbangan pemikiran yaitu dalam melakukan transaksi pembelian tanah terlebih dahulu harus diperhatikan bahwa kita membeli tanah secara aman artinya baik sebelum membeli maupun sesudah membeli tidak akan terlibat dalam suatu sengketa atau keadaan-keadaan yang merugikan.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Hal tersebut karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dilepaskan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan juga dari tanah, maka selalu ada pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah.

Persoalan tentang tanah dan pertanahan di negara kita dewasa ini merupakan persoalan yang banyak sekali mendapat perhatian dari kalangan masyarakat. Hal ini disebabkan oleh karena peka dan sensitifnya masalah dimaksudkan dalam kehidupan bermasyarakat yang bukan hanya sekedar menyangkut aspek ekonomis dan kesejahteraan semata, akan tetapi juga akan berkaitan erat dengan masalah sosial, politik, psikologi, kulturil, religius, bahkan juga mengandung aspek HANKAMNAS (Abdurrahman, 1978:37).

Oleh karena itu, tidak jarang persoalan tanah menjadi sumber persengketaan dan peperangan, orang tidak segan-segan menumpahkan darah dan mengorbankan nyawanya hanya untuk mempertahankan sejenkal tanah yang dirasa menjadi hak miliknya. Sedemikian pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, sehingga hampir tidak ada negarapun di dunia ini yang tidak ikut serta langsung ataupun tidak langsung untuk mengatur bidang pertanahan itu.

Dengan kemajuan ekonomi pada masa sekarang ini, maka makin bertambah banyak tanah rakyat yang bersangkutan dalam kegiatan ekonomi. Bertambah banyak pula perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah, misalnya jual-beli, sewa menyewa, pemberian kredit, tukar-menukar, hibah, bahkan juga timbul perbuatan hukum antara orang dan badan hukum (Effendi Perangin, 1994:95).

Dari berbagai perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah, yang khusus akan penulis bahas hanya menyangkut salah satu aspek (bentuk peralihan hak) saja yaitu jual beli hak milik atas tanah. Kenyataannya dewasa ini ini didapatkan bahwa

titik awal dari seringnya terjadi sengketa masalah jual-beli itu adalah menyangkut daripada status tanah, yang dalam hal ini merupakan dasar dari keabsahan tanah yang dimiliki atau dikuasai seseorang. Sehingga makin lama makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan tanah.

Untuk memenuhi hak itulah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (L.N. 1960 Nomor 104) Yang selanjutnya disebut Undang-undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA, dalam pasal 19 ayat (1) memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Secara tegas pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria tersebut menyatakan sebagai berikut :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Adapun Peraturan Pemerintah seperti yang dimaksud dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut dalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kaitannya dengan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah itu maka Peraturan Pemerintah tersebut telah mencantumkan didalam pasal 19 yang menyatakan :

“Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memeberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Mentri Agraria (selanjutnya dalam Peratur an Pemerintah ini disebut : Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Mentri Agraria”.

Akan tetapi masih ada orang yang melakukan jual-beli hak milik atas tanah tanpa memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah tersebut, sehingga menimbulkan permasalahan dibidang pertanahan. Hal tersebut terjadi karena perbuatan jual-beli itu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 1.2 Ruang Lingkup

Sesuai judul dan uraian diatas maka yang akan dibahas adalah hal-hal yang berkenaan perjanjian jual-beli tanah yang mengakibatkan sengketa dikarenakan terjadinya wan prestasi oleh pihak pemilik tanah.

## 1.3 Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang masalah di atas maka terdapat beberapa permasalahan yang dapat diungkapkan dalam penulisan ini. Adapun permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Apakah syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian jual-beli tanah?
2. Mengapa jual-beli tanah dihadapan notaris dinyatakan tidak sah pada studi kasus putusan MA RI. No. 2136. K/Pdt/ 1997, tanggal 15 Maret 1999?

## 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian yang berbentuk Legal Memorandum ini adalah sasaran yang sifatnya umum dan khusus.

### 1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan dari penelitian ini adalah bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat sesuai dengan kurikulum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas, Khususnya guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam program Strata 1 (S1) dilingkungan Universitas Jember.

### 1.4.2 Tujuan Khusus

Dalam tujuan khusus ini ada tiga tujuan yang sifat-sifatnya non akademis, sehingga untuk menentukan tujuan yang sifatnya khusus ini harus disesuaikan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam keseluruhan sisi penulisan ini.

Adapun tujuan tersebut adalah :

1. untuk mengetahui apakah syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian jual-beli tanah;
2. untuk mengetahui sah tidaknya perbuatan hukum jual-beli tanah dihadapan notaris khususnya putusan Mahkamah Agung No. 2135. K/Pdt/ 1997, tanggal 15 Maret 1999.

### **1.5 Metode Penulisan**

Metodologi adalah proses prinsip-prinsip dan prosedur dengan mana penulis mendekati masalah dan mencari jawabannya. Dalam penulisan ini akan dipergunakan metode tertentu dengan maksud agar penulisan ini dapat membuahkan atau sedikit-sedikitnya mendekati kesempurnaan suatu karya tulis yang bersifat ilmiah dan juga bermaksud memberikan pengertian yang jelas dan sistimatis dari uraian ini. Dari data yang ada, akan dibahas permasalahan tersebut secara deskriptif dan komparatif guna memperoleh suatu hasil penulisan yang diinginkan.

#### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Sebagai bahan analisa untuk mencapai suatu pembahasan yang sesuai dengan tujuan penelitian, maka dalam hal ini dipergunakan suatu pendekatan secara yuridis normatif maksudnya adalah membahas aspek-aspek permasalahan dengan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan Perundang-undangan atau hukum serta norma-norma yang berlaku.

#### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber data dalam penulisan ini adalah sumber data sekunder, yang dimaksud sumber data sekunder yaitu sumber data yang berupa tulisan meliputi :

1. peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan materi tulisan ;
2. pendapat para sarjana atau ahli hukum dari ilmu pengetahuan tertentu yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan materi tulisan;
3. buku literatur, brosur-brosur dan media tulisan lainnya yang menunjang wawasan penulis sebagai landasan teori.



### 1.5.3 Metode Pengumpulan dan pengolahan Data

Untuk memperoleh dan mengumpulkan data dalam rangka penulisan ini melalui studi literatur atau penelitian kepustakaan yaitu usaha mempelajari serta menganalisa tulisan-tulisan ilmiah dan mengembangkannya, serta studi dokumen yaitu Keputusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pdt.C-/1996/PN Tarakan, tanggal 27 Nopember 1996, Keputusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur No. 16/Pdt/1997/PT. Samarinda, tanggal 6 Februari 1997 dan Keputusan Mahkamah Agung RI No. 2136. K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999 dengan tujuan untuk mendapatkan, mengembangkan, membandingkan serta menguji suatu kebenaran secara teoritis dan ilmiah, termasuk juga peraturan-peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan materi penulisan ini.

### 1.5.4 Analisis Data

Dalam menganalisis data ini digunakan metode kualitatif atau non statistik yaitu mendiskripsikan hal-hal yang berkaitan dengan judul tulisan ini dan permasalahannya dengan metode diskriptif dan komperatif.

Data yang diperoleh kemudian dibahas sebagai bahasan yang bersifat komperatif yaitu pelaksanaan jual-beli tanah yang mengakibatkan sengketa.

Selanjutnya menganalisa bagaimana penerapan hukumnya didalam putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pdt.C-/1996/PN Tarakan, tanggal 27 Nopember 1996, putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. 16/Pdt/1997/PT Samarinda, tanggal 6 Pebruari 1997 serta putusan Mahkamah Agung RI No. 2136. K/ Pdt/1997, tanggal 19 Maret 1999.



## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 FAKTA

Asmar Ayung dan Hadi Susanto adalah penduduk Tarakan, Kalimantan Timur, memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jln. Yos Sudarso, Kotif Tarakan. Sebagian dari tanah tersebut bersertifikat baik hak milik maupun hak guna bangunan (HGB), dan sebagian lagi belum bersertifikat tetapi sudah berupa surat keterangan kepemilikan dari kepala desa Sekemit dan luas tanah seluruhnya adalah 6700m<sup>2</sup>

Sekitar bulan Mei pada tahun 1995 Asmar Ayung mengalami kesulitan keuangan disebabkan selama itu dia mempunyai tunggakan kredit pinjaman dari Bank Bumi Daya (BBD) dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) setempat. Oleh karena hal tersebut tanah miliknya itu di serahkan kepada pihak bank untuk dijadikan sebagai jaminan dari pinjaman kreditnya pada BBD dan BRI, dan semua surat yang berhubungan dengan tanah tersebut dipegang dan disimpan di bank.

Untuk mengatasi kesulitan keuangan yang dihadapi Asmar Ayung, maka ia berniat untuk menjual tanah miliknya tersebut. Hal ini dia kemukakan kepada Ling yang bertugas mencari pembeli tanah tersebut. Ling menemukan pembeli tersebut yaitu Juanda Lesmana dan Anggunawan yang berprofesi sebagai pengusaha properti.

Mereka berkeinginan mencari tanah yang berlokasi di Jln. Yos Sudarso untuk dijadikan investasi membangun sebuah hotel bertaraf internasional dalam rangka menyambut ditingkatnya status Kotif menjadi Kota Madya Tarakan. Melalui perantara Ling, dipertemukan Asmar Ayung dengan Juanda es untuk berbincang tentang rencana jual-beli tanah yang akan dijadikan pembangunan hotel di Tarakan tersebut.

Pada 12 Agustus 1995 terjadi kesepakatan lisan antara Asmar Ayung sebagai pemilik tanah dan Juanda es sebagai pembeli tanah. Hasil dari pertemuan itu ditulis dalam kertas konsep yang berisi kesepakatan bahwa Asmar Ayung setuju menjual

tanahnya kepada Juanda es dengan harga 1,3 Milyar rupiah yang pembayarannya dilakukan oleh Juanda secara bertahap dengan cara beberapa kali pembayaran, konsep perjanjian jual beli tanah ini belum ditanda tangani oleh kedua belah pihak, sebagai tanda jadi dari kesepakatan yang telah disetujui, Juanda menyerahkan cheque senilai 50 juta rupiah kepada Asmar Ayung.

Beberapa hari kemudian Asmar Ayung didatangi oleh Edi dan Valdi yang berniat membeli tanah tersebut, singkat kata terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dalam jual-beli tanah. Asmar Ayung yang sedang mengalami kesulitan keuangan tersebut meminta kepada Edi dan Valdi untuk membayar semua hutangnya kepada kedua bank tersebut agar semua surat tanah tersebut dapat dikeluarkan dari kedua bank selaku krediturnya. Edi dan Valdi membayar untuk pembelian tanah milik Asmar Ayung tersebut sebesar 1,6 milyar rupiah. Setelah urusan dengan bank diselesaikan, maka Asmar Ayung dan Edi pergi ke Notaris/PPAT Darmawin, S.H untuk dibuatkan Akta jual-beli PPAT atas tanah tersebut.

Beberapa minggu kemudian, Asmar Ayung ingin menemui Juanda es, tetapi tidak berhasil. Kepada Kardono yang berstatus sebagai kakak dari Juanda, Asmar Ayung memberitahukan bahwa kesepakatan lisan dengan Juanda untuk rencana jual-beli tanah dibatalkan dan cheque senilai 50 juta rupiah dikembalikan pada Juanda melalui Kardono, disamping itu, atas permintaan Asmar Ayung maka Kardono menuliskan kalimat "batal kesepakatan jual-beli tanah" pada konsep perjanjian jual-beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 yang masih kosong dan bukan ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut.

Pada tanggal 23 Agustus 1995 Juanda mendatangi tanah yang telah dibelinya dan melihat ada kegiatan kerja berupa penggalian dan pemagaran tanah yang dilakukan oleh pihak Edi dan Valdi. Setelah diselidiki ternyata tanah tersebut telah dijual oleh Asmar Ayung kepada Edi dan Valdi yang juga merencanakan membangun hotel internasional dilokasi tersebut.

Juanda es tidak menerima tanah yang disepakati yang dijual kepadanya, dibatalkan secara sepihak oleh Asmar Ayung dan tanah tersebut dijual lagi kepada

orang lain yaitu Edi dan Valdi. Juanda berpendapat Asmar Ayung telah ingkar janji, atas "perjanjian pengikatan untuk jual-beli tanah tanggal 12 Agustus 1995" seperti sudah dituangkan dalam konsep perjanjian walaupun belum ditandatangani oleh kedua belah pihak. Kesepakatan lisan telah tercapai dengan diberikannya uang muka berupa cheque senilai 50 juta rupiah kepada Asmar Ayung sebagai tanda jadi.

Juanda Lesmana dan Anggunawan kemudian mengajukan gugatan perdata terhadap para tergugat yaitu Asmar Mayung (tergugat 1), Hadi Susanto (tergugat 2), Sari Asmara (tergugat 3), Edi (tergugat 4), Valdi (tergugat 5), Notaris/PPAT Darmawin, S.H (tergugat 6), dan memohon kepada hakim Pengadilan Negeri Tarakan, Kalimantan Timur yang isi pokoknya terdapat dalam gugatan sebagai berikut :

1. Menyatakan sah perjanjian ikatan jual-beli antara penggugat dan tergugat tanggal 12 Agustus 1995.
2. Menyatakan tergugat 1 ingkar janji.
3. Menyatakan tergugat 1 dan 3 menjual lagi tanah sengketa kepada tergugat 4 dan tergugat 5 sebagai "Perbuatan melanggar hukum".
4. Menyatakan batal demi hukum (nietig) bentuk perbuatan hukum atas tanah sengketa yang dilakukan tergugat, baik bawah tangan maupun dihadapan Notaris/PPAT.
5. Memerintahkan kepada tergugat 1 dan tergugat 2 untuk melaksanakan/memenuhi perjanjian ikatan jual beli tanah pada tanggal 12 Agustus 1995.
6. Menghukum semua tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) Rp 1. 000.000,00/hari. Keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut diatas sejak putusan Pengadilan Negeri.
7. Menghukum para tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat.
8. Menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng yang terdiri dari
  - Kerugian materiil      Rp. 64.000.000,00
  - Kerugian moril      Rp. 1.000.000.000,00

Dengan adanya gugatan tersebut, pihak para tergugat menyangkal dan menolak dalil gugatan tersebut dan mengajukan : eksepsi serta menolak gugatan kompensasi tersebut dan selanjutnya para tergugat mengajukan gugatan rekompensi dengan Tuntutan/Petitum sebagai berikut:

1. Menolak gugatan kompensasi.
2. Menyatakan surat perjanjian jual-beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 adalah cacat hukum dan tidak sah.
3. Mengangkat kembali sita jaminan atas tanah sengketa.
4. dst..... dst.....dst.....

Dalam menghadapi perkara tersebut maka hakim Pengadilan Negeri Tarakan dalam keputusannya memberikan pertimbangan hukum yang pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Perjanjian Jual-beli 12 Agustus 1995 atas tanah sengketa antara penggugat dan tergugat adalah sah dan mengikat menurut hukum.
2. Menyatakan tergugat 1,2,3 adalah ingkar janji (wanprestasi).
3. Menyatakan tergugat 1 sampai dengan tergugat 4 melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan perjanjian jual-beli 16 Agustus 1995 antara tergugat 1,2 dan 3 dengan tergugat 4 dan tergugat 5 yang dibuat dihadapan tergugat 6 adalah tidak sah dan tidak mengikat.
5. Memerintahkan tergugat 1,2 dan 3 untuk memenuhi perjanjian pengikatan jual-beli (bukti P1 tanggal 12 Agustus 1995) dan menerima pembayaran harga tanah sengketa dari para penggugat dan melakukan penyerahan hak milik kepada penggugat melalui akta jual-beli PPAT.
6. Menghukum tergugat 1 sampai dengan 5 atau siapa pun yang memperoleh hak untuk membayar uang paksa Rp. 250.000,00/hari lalu melaksanakan putusan pengadilan ini.
7. Menghukum turut tergugat untuk mentaati putusan ini.

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa dalam putusan provisi.
9. dst.....dst.....dst.....

Asmar Ayung cs (tergugat) dikarenakan hasil dari putusan Pengadilan Negeri Tarakan diatas menolak putusan dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda. Majelis Hakim banding Pengadilan Tinggi dalam putusannya memberi pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Surat bukti P1-perjanjian jual-beli tanggal 12 Agustus 1995 antara penggugat dan tergugat, adalah berupa foto copy dari foto copy, yang disesuaikan dengan aslinya foto copy tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah sehingga bukti P1 tersebut harus dikesampingkan. Vide putusan Mahkamah Agung No. 701. K/Sip/1974.
2. Setelah hutang tergugat 1 pada Bank BBD dan BRI dibayar oleh tergugat 4 dan 5 sesuai dengan pernyataan bersama yang diketahui bank, maka dilangsungkan jual-beli didepan Notaris/PPAT, karenanya menurut hukum jual-beli ini terjadi dengan itikad baik.
3. Tidak terbukti dalih penggugat-terbanding, bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dan melakukan perbuatan melanggar hukum dalam jual-beli tanah sengketa.

Akhirnya Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur memberikan putusan yang intinya sebagai berikut:

- menguatkan putusan tentang eksepsi.
- Membatalkan putusan provisi.
- Mengadili :
  - Membatalkan putusan PN Tarakan No. 19/Pdt.C./1996/PN Tarakan.

Dan mengadili sendiri :

- Dalam konpensasi : menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
- Dalam rekonpensasi : menolak gugatan rekonpensasi untuk seluruhnya

Juanda dan Anggunawan menolak putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengemukakan keberatan kasasi pada Mahkamah Agung. Dalam tingkat kasasi ini, Mahkamah Agung RI dalam putusannya berpendirian bahwa putusan Judex facti Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukumnya, sehingga putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini, yaitu:

**1. Mengadili**

Membatalakan putusan Pengadilan Tinggi Kaltim No. 16/Pdt/1997, putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pdt.C-/1996.

**2. Mengadili sendiri**

- Mengabulkan tuntutan provisi untuk sebagian.
- dst.....dst.....dst.....
- Menolak eksepsi para tergugat.

**3. Dalam pokok perkara**

- Mengabulkan gugatan dari penggugat sebagian.
- dst.....dst.....dst.....

**4. Dalam Rekopensi**

- Menolak gugatan Rekopensi untuk seluruhnya.

**2.2 Dasar Hukum**

Pembahasan pokok permasalahan dalam Legal Memorandum ini didasarkan pada peraturan-peraturan yang berlaku. Adapun dasar hukum atau peraturan-peraturan tersebut adalah :

1. Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria :

Pasal 19 ayat (1)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 23 ayat (1) dan (2)

- 1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- 2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak-hak tertentu.

pasal 26 ayat (1)

“jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasan diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

2. Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah :

Pasal 19

“Suatu perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaskan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: Pejabat). Akta tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Pasal 1320

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”.

Pasal 1457

“Jual-Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengukatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain (Pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.



Pasal 1458

“bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum dibayar dan diserahkan.

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung:

Putusan MA No. 251 K/sip/1958

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

Putusan MA. No. 3201 K/Pdt/1991

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual-beli yang dilakukan hanya para-para (proform) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik”.

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian Perjanjian Jual-Beli

Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedang pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya (Subekti, 1980:161). Untuk terjadinya perjanjian ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dengan harganya. Penjual mempunyai dua kewajiban pokok:

1. Menyerahkan barangnya serta menjamin pembeli dapat memiliki barang itu dengan tenang.
2. Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Pengertian jual-beli menurut KUHP, didalam pasal 1417 KUHPPerdata disebutkan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga sesuai dengan yang diperjanjikan. Pengertian yang terdapat dalam pasal

tersebut menunjukkan adanya perjanjian timbal balik kedua belah pihak dengan sifatnya yang obligatoir tersebut. Akibat sifat perjanjian yang obligatoir tersebut, maka perjanjian tersebut baru menimbulkan hak dan kewajiban saja. Perpindahan hak milik dalam pengertian ini belum terjadi karena masih memerlukan suatu jenis levering atau penyerahan yang merupakan perbuatan hukum lain, untuk memindahkan hak milik atas suatu barang. Hal ini ditegaskan pula pada pasal 1459 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa hak milik atas suatu barang tidaklah berpindah kepada pembeli sebelum dilakukan penyerahan.

Pelaksanaan levering ini juga dikenal dalam perjanjian jual-beli tanah, dimana dalam KUHPerdara, untuk penyerahan benda tak bergerak diatur tersendiri sebagai penyerahan yuridis yang harus dilakukan dalam perjanjian tersebut. Pasal 616 jo. 620 BW mengatur tentang penyerahan yuridis benda tak bergerak dengan *overschrijvingshondnantie* atau *ordonantie balik nama* (stb. 1834 No. 27).

### 2.3.2 Pengertian Perjanjian Jual-Beli tanah

Menurut Ter Haar dan Imam Sudiyat (1996:61) jual-beli tanah dalam hukum adat dikatakan sebagai perbuatan hukum yang mempunyai sifat tunai, riil dan terang. Maksud “tunai” atau kontan, bahwa penyerahan hak oleh penjual, dilakukan serentak atau bersamaan dengan kewajiban pembayaran harga oleh pembeli, sehingga seketika itu pula terjadi peralihan hak milik persamaan dengan perikatan jual-beli tanah.

Sifat “riil” berarti kehendak atau niat masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian itu harus diikuti dengan perikatan nyata yang menuju tujuan beli tersebut. Hal ini akan tampak dengan diterimanya uang dari pembeli kepada penjual, atau dengan dibuatnya perjanjian jual-beli sama-sama oleh kedua belah pihak didepan kepala adat.

Sifat “terang” artinya bahwa jual-beli itu harus dilakukan dimuka kepala adat sebagai pengawas pelaksanaan perjanjian, namun kemudian turut sertanya kepala adat/desa disini tidaklah mutlak.

Pelaksanaan perjanjian didalam hukum adat, sesungguhnya dapat ditinjau dari dua segi:

1. Segi sahnya jual-beli

Untuk sahnya jual-beli Mahkamah Agung berpendirian sahnya jual-beli tergantung pada kewenangan para pihak untuk mengalihkan dan pihak lain menerima pengalihan, jika para pihak berwenang maka jual-beli itu sah walau tanpa kepala desa.

2. Segi tertib dan pengawasan transaksi

Namun demikian untuk dapat menentukan apa para pihak benar-benar berwenang itu adalah masalah hukum. Biasanya rakyat tidak bisa menetapkan dirinya sendiri berwenang, untuk itu sesungguhnya perlu tertib dan pengawasan kepala desa untuk menjaga (preventif) jangan sampai ada jual-beli dibawah tangan yang melanggar ketentuan hukum adat tersebut (Susanto, 1986:26-27).

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), menurut Wisnu Susanto (1986:28), jual beli tanah didalam UUPA tersebut pada intinya ada dua tahap, tahap pertama ialah pelaksanaan perjanjian jual-beli dengan akta PPAT, dimana pada saat itu telah terjadi penyerahan hak atas tanah dan perjanjian tersebut telah sah berlaku. Tahap kedua ialah pendaftaran ke seksi pendaftaran tanah dalam pemenuhan segi kepastian hukum menyerahkan sertifikat (balik nama) bagi pemilik hak baru. Hal ini, berarti bahwa pendaftaran UUPA dan PP 10/19961, bukan merupakan pembuktian yang mutlak, artinya surat sertifikat bukan merupakan satu-satunya alat bukti UUPA hanya menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti, dengan adanya pembuktian yang kuat, yang selama tidak berhasil dibuktikan sebaliknya, apa yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar.

Berdasarkan peraturan-peraturan yang mengatur masalah jual-beli maka menurut KUHPerdara, tampak bahwa konsep jual-beli dengan tanah sebagai objeknya tidak sesuai lagi dengan proses dinamika masalah pertanahan yang ada sekarang ini, utamanya mengenai masalah peralihan haknya. Penyusunan hukum bidang pertanahan nasional yang dikerjakan, seharusnya diarahkan untuk kesejahteraan dan

keadilan sosial dengan menggunakan prinsip-prinsip yang bertujuan untuk menyelenggarakan peraturan pertanahan yang sesederhana mungkin namun memberikan jaminan kepastian hukum yang sebesar-besarnya. Hal ini akan terwujud dengan dibentuknya suatu unifikasi hukum nasional dibidang pertanahan yakni Undang-undang No. 5 tahun 1960 yang sekaligus mengakhiri masalah dualisme hukum yang sebelumnya berlaku.

### 2.3.3 Pengertian Azas Kebebasan Hakim di dalam Mengambil Suatu Keputusan

Salah satu tugas hakim ialah menyelidiki apakah hubungan yang menjadi dasar perkara yang benar-benar ada atau tidak ada. Hubungan inilah yang harus dibuktikan dimuka hakim dan kedua belah pihak yang bersengketa harus memberikan bukti-bukti yang diperlukan. Tentang siapa yang harus membuktikan maka hakim yang memeriksa perkara tersebut dan akan menentukan siapa diantara pihak yang berperkara akan diwajibkan untuk memberikan bukti, apakah itu pihak penggugat atau tergugat. dalam soal menjatuhkan beban pembuktian, hakim harus bertindak arif.

Kekuasaan hakim dalam lingkungan peradilan umum dilaksanakan oleh pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung yang masing-masing mempunyai kewenangan sendiri. Hakim diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Negara (Pasal 31 UU No. 14 tahun 1970) dengan demikian kebebasan kedudukannya diharapkan terjamin, tidak dipengaruhi oleh lembaga-lembaga lain, sehingga diharapkan nantinya akan mengadili dengan seadil-adilnya.

Menurut Pasal 1 UU No. 14 tahun 1970, Yang berbunyi:

“Kekuasaan dan kebebasan yang dimiliki oleh hakim dalam menjatuhkan putusan tidaklah mutlak sifatnya, karena tugas dari pada hakim adalah untuk menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan pada Pancasila dengan jalan menafsirkan dan mencari dasar serta azas yang menjadi landasannya, melalui perkara-perkara yang dihadapkan kepadanya, sehingga keputusannya mencerminkan keadilan bangsa dan rakyat Indonesia”.

Dalam peradilan perdata tugas hakim ialah mempertahankan tata hukum perdata, menetapkan apa yang ditentukan hukum dalam suatu perkara. Dengan

demikian yang menjadi tugas pokok adalah menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Yang dimaksud perkara perdata disini adalah perkara perdata baik yang mengandung sengketa maupun yang tidak mengandung sengketa. Kekuasaan pengadilan dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya, utang-piutang atau hak lainnya. Tugas pokok hukum seperti yang dimaksud diatas merupakan pelaksanaan atau relevansi daripada ketentuan yang telah ditentukan oleh ayat 1 UU No. 14 tahun 1970.

Di negara Indonesia masalah-masalah perdata yang timbul sangat banyak tetapi Peraturan perundang-undangan yang mengatur belum cukup. Untuk mengatasi hal ini hakim tidak perlu untuk selalu berpegang pada peraturan-peraturan yang tertulis saja. Dalam keadaan yang demikian tepat apabila hakim perlu diberi kebebasan untuk mengisi kekosongan hukum ini. Untuk mengatasi masalah ini hakim dapat menyelesaikan dengan memperhatikan hukum yang hidup didalam masyarakat atau yang lebih dikenal dengan hukum adat. Sehingga dengan demikian tidak akan timbul istilah yang dikenal dengan sebutan Kekosongan Hukum. kewenangan hakim dalam melakukan hal ini sesuai apa yang telah ditentukan dalam pasal 27 ayat (1) UU No. 14 tahun 1970.

kebebasan kekuasaan kehakiman yang penyelenggaranya diserahkan pada badan-badan pengadilan, merupakan salah satu ciri khas negara hukum. Pada hakekatnya kebebasan ini merupakan sistem pembawaan dari sistem peradilan.

Azas objektivitas atau tidak memihak-mihak pengadilan terdapat dalam pasal 5 ayat (1) UU No. 14 tahun 1970. Didalam memeriksa perkara dan menjatuhkan putusan, hakim harus objektif dan tidak boleh memihak. Untuk menjamin azas ini bagi pihak yang diadili dapat mengajukan keberatan yang disertai alasan-alasan yang dikemukakan pada hakim yang akan mengadili perkaranya, ini disebut hak ingkar (*regusatie*, wraking: pasal 28 ayat 1 UU No. 14 tahun 1970).

Mengingat bahwa putusan pengadilan itu dibuat oleh manusia maka hakim tidak luput dari kekeriluan, ketidaksempurnaan dan tidak mustahil bersifat memihak,

maka tidak mengherankan kalau banyak orang yang tidak puas terhadap putusan pengadilan. agar segala perkara dapat ditinjau dari segala segi sehingga pemeriksaan tuntas, serta untuk mencegah atau setidaknya mengurangi kekeliruan dalam memeriksa suatu perkara, diadakan suatu pemeriksaan dalam dua tingkat, yaitu peradilan dalam tingkat pertama (original jurisdiction) dan peradilan tingkat banding (appellate jurisdiction) yang mengulas perkara yang telah diputus oleh pengadilan dalam peradilan tingkat pertama.

Hakim didalam melaksanakan tugasnya yaitu mengadili suatu perkara tidak terhenti pada menjatuhkan putusan saja. Tetapi juga menyelesaikannya sampai pada pelaksanaannya, dan juga membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan (pasal 5 ayat 2 UU No. 14 tahun 1970). Disini tampak peran hakim yang aktif terutama dalam mengatasi hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang cepat (Speedy Administration of Justice).

Untuk menemukan hukumnya seorang hakim melakukan penerapan hukum terhadap peristiwanya. Dicarikan dari peraturan yang ada, ketentuan yang dapat ditetapkan pada peristiwa yang bersangkutan. Jika peristiwa telah terbukti dan peraturan dan hukumnya jelas dan tegas maka penerapan hukumnya pada umumnya merupakan pekerjaan yang boleh dikatakan mudah, tetapi dalam kenyataannya menemukan hukum tidak sekedar menerapkan peraturan hukum terhadap peristiwanya saja. lebih-lebih jika peraturan hukumnya tidak tegas dan tidak pula jelas, maka dalam hal ini hakim bukan lagi harus menemukan hukumnya melainkan menciptakan sendiri.

Menurut Cardozo, seorang hakim terkenal di Amerika, maka "The law which is the resulting product is not found but made the process in its highest reaches is not discovery but creation"(Benjamin N. Cardozo, 1990:117).

Mengkualifikasikan pada hakekatnya tidak lain dari pada menilai, dan menilai merupakan pertimbangannya yang tidak semata-mata logis sifatnya seperti dalam hal mengkonstatir peristiwa. Mengkwalifikasikan peristiwa mengandung unsur kreatif dan ini

sekaligus juga berarti melengkapi Undang-undang, maka oleh karena itu daya cipta dari hakim besar sekali peranannya. Ia harus berani menciptakan hukum yang tidak bertentangan dengan segala sistem Perundang-undangan dan memenuhi pandangan serta kebutuhan masyarakat. Keadilan yang diputuskan oleh hakim bukanlah produ dari intelek hakim, "but of his spirit" kata Sir Alfred Denning, seorang hakim terkenal di Inggris.

Pekerjaan hakim kecuali bersifat rutin, juga ilmunan. Sifat penilaian pada tugasnya menyebabkan ia harus selalu mendalami ilmu pengetahuan hukum untuk memantapkan pertimbangan-pertimbangannya sebagai dasar putusannya.

Dalam hakim menyelidiki perkara perdata ia menentukan hukum in konkreto terhadap peristiwa tersebut. Dengan demikian putusan hakim adalah hukum (judge-made-law), disamping pembentuk Undang-undang juga sebagai pembentuk hukum yang objektif abstrak (undang-undang), hakim adalah pembentuk hukum juga, hanya dalam hal ini hukum yang kongkrit.

Pembentuk undang-undang bebas dalam pilihan materinya membentuk hukum, akan tetapi walaupun mempunyai kebebasan, ia tidak mungkin mencakup dan menerapkannya dengan bentuk kehidupan masyarakat dalam satu undang-undang, sehingga tidak mungkin mengatur segala-galanya dalam bentuk terperinci. Oleh karenanya perlu halnya menyerahkan sebagian tugasnya kepada hakim sedangkan hakim dalam pembuatan hukum dibatasi undang-undang. Ia terikat pada apa yang telah ditentukan undang-undang dan pada azasnya tidak wewenang untuk mengabaikan atau menggenapi tidak berlakunya suatu undang-undang.

#### **2.3.4 Pengertian Azas Kepastian hukum**

Kepastian hukum dapat dipenuhi apabila memenuhi syarat-syarat suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan terpenuhinya keempat syarat yang diperlukan untuk membuat suatu perjanjian diantara kedua belah pihak, hal ini akan menimbulkan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

UUPA sebagai aturan hukum dibidang pertanahan memang memerlukan waktu untuk dapat diterapkan didalam masyarakat. Aturan yang dikenal sebagai konsep-konsep azas serta lembaga hukum adat masyarakat kita yang terdiri macam suku bangsa, kadang kala membawa masalah tersendiri bagi operasional hukum di Indonesia.

PP No 10/1961 jo. PP 24/1997 telah mengatur masalah pemindahtanganan tanah termasuk jual-beli untuk dibuat dengan akta PPAT. Namun, beberapa sarjana dan sejumlah yurisprudensi memberikan argumen bahwa jual-beli tanah adalah sah walaupun tanpa akta PPAT, asalkan memenuhi syarat-syarat materilnya. Hal ini disampaikan oleh Boedi Harsono bahwa suatu perjanjian jual-beli tanah yang tidak dibuktikan oleh akta PPAT, akan tetapi jika syarat-syarat materilnya (baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya) dipenuhi adalah sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak kepada pembeli (Soedalhar, 1986:10). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum telah tercapai bila kedua belah pihak telah sepakat. Namun demikian jika kita melihat bentuk dan aturannya yang belum memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, tentunya perjanjian semacam ini akan membawa banyak kesulitan bagi pembeli.



**BAB III**  
**PEMBAHASAN**

**3.1 Perjanjian Jual-Beli yang Berakibat Terjadinya Sengketa**

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Asmar Ayung dengan Juanda Lesmana serta perjanjian jual-beli tanah antara Asmar Ayung dan Edi dan Valdi menyebabkan terjadinya sengketa dikarenakan perjanjian pertama yang dilakukannya dengan Juanda Lesmana pada tanggal 12 Agustus 1995 telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian jual-beli tanah, walaupun perjanjian tersebut dilakukan dengan kesepakatan lisan dan kesepakatan tersebut telah tertuang didalam kertas konsep yang belum ditandatangani kedua belah pihak tetapi pada saat berlangsungnya proses terjadinya perjanjian jual-beli telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk perjanjian tersebut yaitu adanya saksi (Ling) dan itikad baik dari kedua belah pihak, walaupun Asmar Ayung telah mengembalikan cheque senilai Rp. 50 juta sebagai tanda jadi dan menulis “batal kesepakatan jual-beli tanah” diatas kertas konsep yang telah disepakati, karena pada pasal 1458 KUH Perdata, yang berbunyi: -

“Bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual-belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganyaapun belum dibayar”.

Pada saat terjadinya kesepakatan jual-beli yang dilakukan oleh Asmar Ayung dan Edi dan Valdi maka disini Asmar Ayung telah ingkar janji (wan prestasi) dan disinilah yang mengakibatkan terjadinya sengketa atas tanah tersebut.

Atas hal ini Juanda Lesmana merasa sebagai pihak yang dirugikan dikarenakan Asmar Ayung membatalkan secara sepihak perjanjian jual-beli tanah yang telah disepakati dan oleh karena itu ia mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tarakan.

### 3.1.1 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian Jual-Beli Tanah

Sebelum kita membahas lebih jauh tentang syarat sahnya jual-beli tanah maka perlu juga perhatikan disini tentang kriteria dari suatu perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu (Abdul Kadir Muhammad, 1982:88):

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian yang dimaksud adalah adanya kesepakatan mengenai pokok-pokok perjanjian yang diikat.
2. Adanya kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1130 KUH Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, dibawah pengampuan, dan wanita bersuami.
3. Adanya suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan objek perjanjian.
4. Adanya sesuatu sebab yang halal, sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Kedua syarat yang pertama diatas diistilahkan sebagai syarat subjektif karena mengenai subjeknya atau orang-orang yang membuat perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut sebagai syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian itu sendiri. Syarat subjektif yang lain adalah para pihak harus cakap menurut hukum. Diterangkan tentang ketidakcakapan seorang istri tidak berlaku lagi dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 dan Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan.

Menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tidak mengatur secara terperinci mengenai syarat-syarat sahnya jual-beli, hanya terdapat dalam pasal 19 P.P No. 10 1961, yang berbunyi :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memeberikan hak baru atas tanah , menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan haarus dibuktikan dengan suatu akte hyang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Mentri

Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

UUPA tidak memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan jual-beli tanah, tetapi mengingat bahwa hukum agraria memakai sistem dan azas-azas hukum adat sebagai mana yang tertuang dalam pasal 5 UUPA, maka jual-beli tanah harus ditinjau berdasarkan hukum adat pula. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang berlaku nasional dan disesuaikan dengan perkembangan modern dan kebutuhan internasional sehingga hukum agraria itu dapat berkembang dengan wajar (Parlindungan A. P, 1978:135).

Jadi syarat sahnya jual-beli tanah sebelum diberlakukan UUPA tersebut ialah perjanjian jual-beli tanah itu sah dan terang apabila dilakukan dihadapan Kepala Adat/ Kepala Desa/Petinggi/Lurah. Setelah keluarnya UUPA perjanjian jual-beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akte tanah.

Dalam hukum adat peran kepala adat (Desa) bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala adat (Desa) menanggung bahwa jual-beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya dimuka Kepala Adat itu, jual-beli menjadi terang, bukan perbuatan hukum yang gelap. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat dari yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual-beli tersebut tidak sah (Saleh Adiwinata, 1976:68).

Seperti kita ketahui bahwa setelah berlakunya UUPA maka perbuatan hukum jual-beli tanah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan UUPA, diatur dalam pasal 19, pasal 23 dan pasal 26 UUPA jo pasal 19 P.P No. 10/1961. Sekiranya perlu diketahui bahwa UUPA juga mengatur tentang larangan-larangan dalam pemilikan atas tanah, seperti larangan pemilikan atas tanah yang melampaui batas, larangan pemilikan tanah secara *absentee*, larangan perbuatan jual-beli yang pembelinya

adalah orang asing, larangan terhadap perbuatan jual-beli yang penjualnya bukan orang yang berhak dan larangan terhadap jual-beli tanah negara.

Dengan demikian putusan dari Mahkamah Agung yang mengadili sendiri kasus gugatan perdata No. 2136 K./Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999 yang memutuskan bahwa *Judexfacti* pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum sangat tepat sehingga putusan Pengadilan Tinggi Samarinda harus dibatalkan, karena fakta adanya bukti: "surat perjanjian jual-beli tanggal 12 Agustus 1995" tidak saling dipertentangkan oleh para pihak, sehingga menurut hukum hal tersebut tidak perlu dibuktikan lagi, apakah bukti tersebut berupa aslinya atau hanya foto copy saja.

Surat perjanjian jual-beli 12 Agustus 1995 telah memenuhi syarat dari sahnya suatu perjanjian yaitu syarat objektif dan syarat subjektif yang ditentukan oleh pasal 1320 KUH Perdata, dan tidak teradapat alasan adanya *dwang*; *dwaling*; *bedrog*, sehingga sebagai sebuah perjanjian adalah sah dengan akibat hukumnya.

Persetujuan dalam bukti surat perjanjian jual-beli 12 Agustus 1995 tersebut tetap berlaku dan belum batal, karena tidak ada kesepakatan para pihak atau keputusan, pengadilan untuk membatalkannya sehingga adanya ingkar janji (*wanprestasi*) atas persetujuan tersebut, sehingga memberikan dasar hukum untuk menuntutnya.

Berdasar atas pertimbangan diatas, maka Mahkamah Agung memberi putusan membatalkan putusan pengadilan tinggi Kalimantan Timur No. 16/Pdt/1997 dan juga putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pdt. C-/1996. Mengabulkan tuntutan dari penggugat untuk sebagian serta menolak eksepsi para tergugat.

### 3.1.2 Itikad Baik Sebagai Landasan Pelaksanaan Perjanjian

Azas itikad baik dalam perjanjian merupakan azas yang dikenal dalam hukum perjanjian, berdasarkan pasal 1338 (3) KUHPerdata membuktikan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 5 Nopember 1958 No. Register 242 K/sip/1958 menegaskan:

“Jual-beli dengan adanya itikad baik (dilakukan dengan bantuan kepala kampung setempat) harus dianggap sah, meskipun jual-beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh hukum adat”.

Azas itikad baik memiliki pengaruh dan bobot pertimbangan yang tinggi didalam menilai pelaksanaan suatu perjanjian. Putusan MA No. 251 K/sip/1958, pembeli yang telah beritikad baik, harus dilindungi dan jual-beli, yang bersangkutan haruslah dianggap sah. Dengan adanya penegasan dari putusan Mahkamah Agung diatas sangatlah membantu Juanda dalam memenangkan kasus gugatannya terhadap Asmar Ayung. Hal ini dipertegas dengan keluarnya putusan MA. No. 3201K./Pdt/1991, bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang dilakukan hanya pura-pura (proform) saja hanya mengikat terhadap perjanjian, tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.

Dengan keberadaan azas ini pula, azas pacta sanservanda dapat di batasi sebagai azas yang menetapkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat para pihak yang membuatnya. Bahkan dengan azas ini, suatu perjanjian dapat dibatalkan. Pengaruh azas itikad baik ini sebenarnya didasarkan pada pengertian yang objektif dari itikad baik. Pengerian ini didasarkan pada ukuran bahwa apa yang dinilai dalam pelaksanaan suatu perjanjian adalah berkaitan dengan pendapat umum yang artinya, apa umum menganggap tindakan yang seperti itu pertentangan dengan itikad baik (J. Satrio, 1995:79).

Berbeda dengan pengertian yang terdapat dalam lapangan hukum benda, dimana itikad baik mengandung pengertian yang subjektif. Pelaksanaan itikad baik di dalam pelaksanaan perjanjian harus memperhatikan kepatutan dan keadilan yang dikenal dalam masyarakat.

Menurut J. Satrio (1995:79) dinyatakan bahwa azas itikad baik didalamnya berlaku norma tidak tertulis yang mana kalau ia bertindak sebagai kreditur dalam melaksanakan hak-haknya dan senagai debitur didalam memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Menurut Wiryono Prodjodihoro (Soetojo Prawirohamidjojo, 1992:4) dinyatakan bahwa dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan kita sendiri seorang manusia. Jadi selalu mengingat manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat membabi buta pada saat kedua belah pihak membuat suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus memperhatikan hal-hal ini, dan tidak boleh mempergunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi.

Penting bagi hakim didalam menilai suatu perjanjian berdasarkan itikad baik. Hasil dari penafsiran dari hakim ini seakan-akan dapat menambah, mengurangi, atau bahkan mengubah isi perjanjian, pada hal sebenarnya itikad baiklah yang berusaha mempengaruhi perjanjian tersebut dengan menegaskan apa yang sebnarnya menjadi isi/maksud perjanjian tersebut (J.Satrio, 1995:212).

Mencermati azas itikad baik ini, dalam kenyataannya pengadilan di Indonesia berdasarka keputusan-keputusan pengadilan yang ada, menunjukkan bahwa hakim atas dasar keputusan dapat menguabah isi perjanjian tanpa harus mengemukakan selain hanya sebuah pendapat pengadilan bahwa isi perjanjian tidak patut.

### **3.2 Dasar Hukum dalam Pengambilan Keputusan oleh Hakim**

Dalam memutuskan suatu perkara hakim selalu dituntut untuk memberikan keputusan yang seadil-adilnya, akan tetapi didalam pertimbangannya untuk memutuskan suatu perkara maka seorang hakim tidak hanya memakai pertimbangan akal, tidak semata-mata memberikan penguraian yang logis akan tetapi hakim dalam hal ini harus memilih dari berbagai kemungkinan, jadi hakim disini harus memberi nilai. Selain harus memberi nilai hakim juga memberikan otoritas pada suatu peraturan.

Berkaitan dengan putusan Pengadilan Negeri Tarakan No. 19/Pdt.C-/1996 tanggal 27 Nopember 1996 yang memberi putusan yang memenangkan gugatan dari penggugat sedangkan putusan Pengadilan Tinggi Samarinda yang membatalkan putusan dari Pengadilan Negeri Tarakan dan putusan Mahkamah Agung No. 2136. K/Pdt/1997, tanggal 19 Maret 1999 yang memberi putusan membatalkan putusan

Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi serta mengabulkan gugatan untuk sebagian, maka penulis setelah menganalisa dari pertimbangan hukum yang diambil oleh hakim pertama, hakim banding maupun pertimbangan hukum dari Mahkamah Agung atas kasus jual-beli tanah sengketa menyatakan perjanjian jual-beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 yang dilakukan oleh penggugat (Juanda Lesmana) dengan tergugat (Asmar Ayung) adalah sah sebab telah memenuhi syarat-syarat yang ada didalam pasal 1320 KUH Perdata dan juga telah memenuhi persyaratan jual-beli tanah yang diatur didalam UUPA

Sesuai dengan hal-hal yang terurai diatas, yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusnya yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958, berbunyi :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual-beli yang dilakukan oleh yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung itu sudah jelas dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli yang terjadi antara Juanda Lesmana dengan Asmar Ayung tidak perlu diragukan kebenarannya, karena dalam perjanjian itu sangat tampak adanya itikad baik dari kedua belah pihak dengan dilakukannya kesepakatan yang tertuang di kertas konsep dan diberikannya cheque senilai Rp 50 juta oleh Juanda Lesmana kepada Asmar Ayung sebagai tanda jadi dari pembelian tanah.

Pendapat penulis sendiri mengenai tidak sahnya perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan oleh Asmar Ayung dengan Edi dan Valdi duhadapan Notaris/PPAT Darmawin, S.H, diakibatkan sebelum terjadinya perjanjian ini Asmar Ayung telah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan objek yang serupa sehingga bilamana dia melakukan perjanjian yang serupa maka dia telah melakukan wan prestasi (ingkar janji) sehingga perjanjian jual-beli yang dia telah lakukan dengan Edi dan Valdi tidak memenuhi syarat-syarat yang ada dalam sahnya suatu perjanjian.

Dengan demikian bila mana hakim memutuskan bahwa perjanjian jual-beli yang telah dilakukan oleh Asmar Ayung dengan Juanda walaupun dilakukan dibawah tangan dan tanpa dihadapan Notaris/PPAT adalah sah.

Kendatipun perjanjian jual-beli yang dilakukan tanpa dihadapan Notaris/PPAT itu sah menurut hukum, namun demikian pembeli akan mendapatkan kesulitan-kesulitan karena jual-beli itu tidak dibuktikan dengan akte PPAT. Adapun kesulitan bagi pembeli dapat meliputi:

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah di belinya.
2. Tanpa adanya Akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak atas tanah dari instansi Agraria yang berwenang.
3. Kepala kantor pendaftaran tanah pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah.

### **3.3 Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual-Beli Tanah**

Suatu perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua pihak yaitu, pihak I (penjual) dengan pihak II (pembeli) akan menimbulkan akibat hukum bila dikemudian hari salah satu pihak melakukan wan prestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian yang telah disepakati oleh keduanya dikarenakan didalam UUPA yang mengatur tentang suatu perjanjian jual-beli tanah telah menjamin adanya kepastian hukum untuk pihak-pihak yang mengikatkan dirinya pada perjanjian tersebut.

Didalam putusan Mahkamah Agung No. 2136 K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999 yang mana adanya dua perjanjian jual-beli tanah yang pertama dilakukan oleh Asmar Ayung dan Juanda Lesmana serta kedua antara Asmar Ayung dan Edi dan Valdi dimana perjanjian pertama dilakukan hanya dengan kesepakatan lisan tanpa adanya persetujuan dihadapan Notaris/PPAT sedangkan perjanjian kedua dilakukan didepan Notaris/PPAT. Hal ini mengakibatkan suatu sengketa yang mana pihak pembeli pada perjanjian pertama merasa dirugikan karena pihak penjual telah berjanji dan sepakat untuk menjual tanahnya kepada dirinya, kemudian secara sepihak penjual membatalkan perjanjian jual-beli tanah dan hal ini dianggap oleh Juanda Lesmana sebagai tindakan wan prestasi (ingkar janji).



Dengan adanya suatu kesepakatan dalam perjanjian jual-beli tanah walaupun perjanjian tersebut berupa kesepakatan lisan, yang telah dituangkan dalam kertas konsep dan belum ditanda tangani oleh kedua belah pihak tetapi hal ini telah memnuhi persyaratan yang telah diatur didalam pasal 1320 KUH Perdata, karenanya perjanjian jual-beli tersebut telah membeeri jaminan kepastian hukum yang sebesar-besarnya.

Kepastian hukum yang diperoleh terjadi setelah adanya kesepakatan mengenai benda dan harganya yang mana pihak pembeli telah mnyerahkan harganya walaupun sebagian pada penjual, sejak itu pula menurut hukum adat, pembeli telah menjadi pmilik tanah yang baru. (RI, Mahkamah Agung, 1996:61).

UUPA diarahkan pada pembentukan hukum yang lebih menjamin kepastian hukum, bagi rakyat Indonsia. Jaminan kepastian hukum tersebut menurut Boedi Harsono, dapat berjalan dengan baik apabila (RI, Mahkamah Agung, 1996:31):

- a. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan sederhana serta dilaksanakan secara konsisten oleh pihak eksekutif dan yudikatif.
- b. Terselenggaranya pendaftaran tanah (legal codestre) yang efisien dan efektif.

Masalah yang timbul dimasyarakat dalam praktek pembuatan hukum jual-beli tanah adalah, bahwa didalam kenyataannya masyarakat tidak seluruhnya melaksanakan aturan-aturan yang telah ditetapkan demi terjaminnya kepastian hukum tersebut.

Dengan demikian kelemahan yang terdapat didalam perjanjian jual-beli tanah pada tanggal 12 Agustus 1995 menurut penulis tidaklah dapat dipergunakan oleh tergugat I (Asmar Ayung) untuk membatalkan perjanjian tersebut, sebab perjanjian itu telah memiliki kepastian hukum.



## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya, maka:

1. Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian jual-beli tanah ialah :
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
  - c. Suatu hal tertentu
  - d. Suatu sebab yang halal

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka perjanjian jual-beli tanah tanggal 12 Agustus 1995 antara Asmar Ayung dengan Juanda Lesmana adalah yang benar dan sah menurut hukum sebagai mana yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung RI No. 2136, K/Pdt/1997, tanggal 15 Maret 1999.

2. Jual beli tanah dihadapan Notaris/PPAT dinyatakan tidak sah dikarenakan objek tanah yang diperjual-belikan merupakan milik orang lain. Dikatakan demikian, sebelum terjadinya jual-beli dihadapan Notaris/PPAT, pemilik tanah telah mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian jual-beli yang lain. Hal ini mengakibatkan pihak pembeli pertama tidak menerima pembatalan perjanjian jual-beli tanah secara sepihak oleh penjual, karena sebelumnya telah terjadi kesepakatan didalam jual-beli tanah baik mengenai harga dan pembeli memiliki itikad baik dengan menyerahkan sebuah cheque senilai Rp. 50 juta sbagi tanda jadi pada penjual.

### 4.2 Saran

Setelah penulis menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan judul skripsi yang berbentuk Legal Memorandum ini yaitu tidak sahnya tindakan hukum jual-beli tanah

di hadapan Notaris/PPAT, maka selanjutnya penulis akan mengemukakan saran-saran sebagai sumbangan pemikiran dari penulis:

1. Sebelum kita akan membeli sebidang tanah maka pastikan dahulu bahwa kita membeli tanah secara aman, artinya baik setelah membeli maupun dikemudian hari kita tidak akan terlibat suatu sengketa atau keadaan-keadaan lain yang merugikan. Untuk itu perhatikan dahulu tentang: rencana tata guna setempat, hak apa yang kita beli, bolehkah kita membeli, tanda bukti haknya, bangunan diatas tanah, tidak dijadikan jaminan, bebas dari perselisihan, siapa yang berhak menjual, akte jual-beli dan balik nama (Pendaftaran).
2. Untuk setiap perjanjian jual-beli tanah pihak penjual dan pembeli haruslah mempunyai itikad baik agar, tidak terjadi sengketa dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 1990. **Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria**. Semarang: Aneka ilmu.
- Anonim. 1990. **Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah**. Semarang: Aneka ilmu.
- Abdurahman. 1983. **Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia**. Bandung: Penerbit Alumni.
- Adiwinata, Saleh. 1979. **Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**. Bandung: Penerbit Alumni.
- Harsono, Boedi. 1997. **Hukum Agraria Indonesia**. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Harahap, Harief. 1978. **Himpunan Peraturan-Peraturan dan Perundangan-Undangan R.I.** Jakarta: Pradnya Paramita.
- Hadikusuma, Hilman. 1979. **Hukum Perjanjian Adat**, Bandung: Penerbit Alumni.
- Meliala, Djaya S. 1987. **Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata**. Bandung: Binacipta
- Muhammad, Abdul Kadir. 1992. **Hukum Perikatan**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan AP. 1978. **Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah**. Bandung: Penerbit Alumni.
- Perangin, Effendi. 1994. **Hukum Agraria di Indonesia**. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rashid, Harun. 1987. **Sekilas Tentang Jual Beli Tanah**. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sudiyat, Imam. 1976. **Hukum Adat Sketsa Adat**. Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- Subekti, R. 1983. **Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung**. Bandung. Penerbit Alumni.
- Satri, J. 1993. **Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya**, Bandung: Penerbit Alumni