

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG
TANAHNYA TELAH DIALIHKAN OLEH PENJUAL KEPADA PIHAK
KETIGA (STUDI PUTUSAN NOMOR 635/PDT/G.2013.PN.MDN)**

KRISTI DWI SARAH

ABSTRACT

PPJB (Buy and Sell Binding Agreement) containing clauses on their rights and obligations. A buyer's obligation is to pay for the land price, while the seller has to hand over the title over the traded land, i.e., a certificate of the title over the land. However, in the Medan District Court' Ruling No. 635/Pdt/G. 2013.PN.MDN, This is a normative juridical research with library study or secondary data. This research employs a case study with descriptive analysis. that Article 1320 of the Civil Code is not fulfilled to legalize the agreement. An agreement is considered illegitimate if a fraud constitutes the background for it. The analysis of the Judge's Ruling also proves that the seller had committed an unlawful act because he has resold the land to another party. What has been decided by the Panel of Judges of Medan District Court i.e. revoking the Buy and Sell Agreement between the seller and the buyer

Keywords: Buy and Sell, Land, Third Party

I. Pendahuluan

Salah satu cara yang digunakan untuk mengalihkan hak milik atas tanah kepada pihak lain yaitu dengan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” dari bunyi pasal tersebut, maka dapat dinyatakan bahwa dalam pengertian jual beli terdapat 3 (tiga) unsur penting, yaitu :

1. Adanya perjanjian, oleh karena perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian maka harus mempunyai suatu kesepakatan antara para pihak, yakni antara pemilik tanah selaku penjual tanah dengan pihak pembeli.
2. Adanya hubungan timbal balik, dimana pemilik (penjual) tanah dengan ikhlas menyerahkan suatu barang yang dibeli oleh pembeli (dalam hal ini tanah) dan pembeli dengan ikhlas pula menyerahkan sejumlah uang tertentu sebagai tanda pembayaran sebesar barang yang dibelinya.
3. Adanya barang dan harga dari pemilik (penjual) tanah kepada pihak pembeli tanah yang menjadi objek dari jual beli barang tersebut.

Menurut Abdulkadir Muhammad, yang menyatakan bahwa “ Perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju

memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹ Dari pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli merupakan hubungan timbal balik yang dilakukan antara pemilik (penjual) tanah dan pihak pembeli tanah dimana penyerahan hak milik atas suatu barang akan terlaksana apabila harga barang tersebut telah diperoleh oleh pemilik (penjual) tanah.

Dengan memperhatikan rumusan dalam Pasal 1457 KUHPerdara dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, dalam hal ini penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Pasal 1458 KUHPerdara “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Dalam jual beli atas tanah, seseorang pemilik yang baru harus mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan agar memperoleh kepastian bahwa ia lah pemilik dari tanah tersebut yang sah. Seperti kasus yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini.

Kasus ini bermula ketika Ir. Ridwan yang merupakan pembeli yang beritikad baik, yang telah membeli 1 (satu) unit pintu rumah di jalan Perisai Bumi, Perumahan Menteng Garden Blok A No 24 Pasar Merah, dari Boy Zulherman selaku penjual serta Pimpinan dari CV. TOHA JAYA. Rumah tersebut saat ini dihuni dan dikuasai oleh Ir. Ridwan sebagai tempat tinggal.

Ir. Ridwan membeli rumah tersebut seharga Rp. 175.000.000,00 (Seratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan Down Payment (DP) sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), serta cicilan yang pada saat itu diterima oleh Yurnalis, S.E selaku pimpinan, dan Sri Mulyeni dan selaku kasir keuangan. Dan sisa dari pembayaran tersebut dibayar dengan 6 kali cicilan. Bukti pembayaran berupa kwitansi cicilan 1 sampai dengan cicilan 6 dilakukan dengan waarmeding Notaris, Mohammad Irwan Harahap, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan dengan Nomor 11/W/MIH/I/2010 tanggal 16 Januari 2010.

¹Abdukadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung ; PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hal 234.

Setelah menyempurnakan rumah tersebut sebagai tempat tinggalnya serta rumah telah dibayar kepada Boy Zulherman, kemudian Ir. Ridwan meminta kepada Boy Zulherman untuk memberikan sertifikat yang telah dijanjikannya, namun berulang kali diminta akan tetapi Boy Zulherman hanya menjanjikan dengan alasan yang dibuat-buat sehingga pada tanggal 12 Mei 2011 Boy Zulherman membuat Surat Pernyataan untuk menyerahkan sertifikat kepada Ir. Ridwan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Surat Pernyataan ditanda tangani.

Setelah tenggang waktu penyerahan Sertifikat berakhir Boy Zulherman tidak dapat juga menyerahkan sertifikat kepada Ir. Ridwan, sehingga seiring berjalannya waktu pada tanggal 01 Oktober 2011 antara Ir. Ridwan dengan Boy Zulherman yang turut diketahui oleh Sekarmila yang merupakan istri Boy Zulherman dibuat kesepakatan dan selanjutnya dituangkan kedalam suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 92/X/2011 tertanggal 01 Oktober 2011 yang di waarmerking oleh Notaris Rudi Tua Panjaitan, SH, Sp.N yang merupakan Notaris di Medan, dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang dan oleh karenanya terhitung sejak tanggal tersebut, Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah sah menurut hukum.

Setelah dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Ir. Ridwan telah melakukan kewajibannya dengan membayar rumah tersebut dengan lunas kepada Boy Zulherman dan Sekarmila, namun Boy Zulherman tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan sertifikat dan membaliknamakan kenama Ir. Ridwan sebagaimana Pernyataan dan Perjanjian Boy Zulherman tersebut. Akan tetapi sebaliknya ternyata Boy Zulherman dan Sekarnila tanpa sepengetahuan Ir. Ridwan telah mengalihkan tanah dan rumah kepada Beby Balwir Kaur yang diketahui berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 21 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Elly Rozali, S.H yang merupakan Notaris di Deli Serdang.

Dalam perkara ini majelis hakim memutuskan untuk memenangkan pihak Ir. Ridwan dengan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No 13 Tanggal 21 Februari 2012 antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat VI yang dibuat oleh Tergugat VII (Elly Rozalia S.H, Notaris di Deli Serdang), menghukum Boy Zulherman, Sekarmila dan Beby Balwir Kaur untuk menyerahkan sertifikat hak

milik yang yang dikeluarkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dan sekaligus dibaliknamakan ke nama Ir. Ridwan dan diserahkan kepada penggugat secara langsung.

Namun bagaimana bila sertipikat berada pada pihak ketiga seperti dalam kasus putusan diatas, sedangkan Pembeli sudah melaksanakan kewajibannya untuk membayar sejumlah uang kepada penjual dan penjual salah karena kembali menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Maka berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas, sangat menarik untuk mengkaji lebih jauh sehingga diangkat suatu penelitian yang berjudul “ Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Tanahnya Telah Dialihkan Oleh Penjual Kepada Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 365/Pdt/G.2013.Pn.Mdn).

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tanggungjawab penjual terhadap pembeli atas peralihan tanah yang telah dialihkan kepada pihak ketiga?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap si pembeli tanah apabila penjual telah mengalihkan tanah tersebut kepada pihak ketiga berdasarkan Putusan Nomor 365/Pdt/G.2013.Pn.Mdn?
3. Bagaimana pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara Putusan Nomor 365/Pdt/G.2013.PN.Mdn) berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli yang tanahnya telah dialihkan oleh penjual kepada pihak lain?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab penjual terhadap pembeli atas peralihan tanah yang telah dialihkan kembali kepada pihak ketiga
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah apabila penjual telah mengalihkan tanah tersebut kepada pihak ketiga.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis putusan majelis hakim dalam memutuskan perkara.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif tersebut mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat.² Adapun studi dalam penelitian hukum pada penulisan ini menggunakan studi kasus (*case study*).³ Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, Dalam penelitian hukum normatif, data yang dipergunakan adalah data sekunder terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, terdiri atas :
Undang-undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan Negeri Medan No 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn, Peraturan Perundang-undangan lainnya yang ada kaitannya dengan materi penelitian.
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku, karya ilmiah, atau hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, majalah dan surat kabar.⁴

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*). Sesuai dengan penelitian sifat penelitian ini yang bersifat Yuridis Normatif, setelah bahan hukum tersebut dianalisis untuk mendapatkan konklusi, bentuk dalam teknik analisis bahan hukum adalah *content analysis*. Sebagaimana dipaparkan sebelumnya, bahwa dalam penelitian normatif tidak diperlukan data lapangan untuk dilakukan analisis terhadap sesuatu yang ada dibalik data tersebut.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal.105.

³Piter Muhammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2007), Hal 94.

⁴Abdulkadir Muhammad, *Op, Cit* hal 224

Dalam hak perikatan jual beli, penjual dituntut untuk menyerahkan suatu barang yang menjadi objek jual beli serta pembeli dituntut untuk menyerahkan sejumlah uang sesuai yang disepakati. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi ataupun adanya kesalahan yang dibuat oleh si penjual yang menimbulkan kerugian, sehingga si pembeli tidak dapat menikmati dengan nyaman objek jual beli tersebut sehingga muncul peristiwa perbuatan melawan hukum.

Dalam Hukum Perdata, tanggungjawab penjual (pelaku usaha) dalam perjanjian jual beli meliputi :

1. Tanggungjawab untuk mewajibkan untuk menyerahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli tepat waktu sesuai yang disepakati.
2. Menjamin tidak ada cacat-cacat tersembunyi.
3. Pembeli dapat menikmati barang tersebut dengan aman dan tentram.
4. Pembeli dapat menguasai barang tersebut.

Apabila si penjual tidak menyerahkan barangnya pada waktu yang telah ditetapkan, si pembeli dapat menuntut penyerahan itu, jika beralasan dengan tambahan pembayaran kerugian atau ia dapat langsung menuntut pembayaran kerugian sebagai pengganti penyerahan barang, atau pun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian yang dapat disertai pula dengan pembayaran kerugian. Lebih dari itu, ada kemungkinan tuntutan pembatalan atas dasar kekhilafan atau penipuan.

Apabila barang sudah diserahkan, si pembeli dapat menuntut si penjual untuk bertanggungjawab, jikalau ada seseorang yang membantah hak milik si penjual atas barang yang telah dibelinya itu, atau jika ternyata ada cacat yang tersembunyi. Apabila si pembeli sampai terlibat dalam suatu perkara mengenai barang yang telah dibelinya itu, ia dapat meminta pada hakim supaya si penjual barang turut dipanggil di depan sidang pengadilan untuk turut membela hak si pembeli. Tuntutan berdasarkan cacat-cacat yang tersembunyi harus dilakukan

dalam jangka waktu yang pendek sebab jikalau sudah agak lama hakim dapat menganggap si pembeli telah menerima baik barang yang bercacat tersebut.⁵

Tanggung jawab merupakan suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang diwajibkan kepadanya, dalam perjanjian jual beli seorang penjual bertanggungjawab tidak hanya untuk menyerahkan barang tersebut kepada pembeli namun juga menjamin bahwa barang tersebut terbebas dari gangguan pihak ketiga, namun pada kenyataannya dalam kasus yang menjadi pokok pembahasan dalam tesis ini penjual dengan sengaja menjual tanah yang seharusnya sudah menjadi hak milik dari si pembeli pertama, berarti pembeli pertama tidak bisa menikmati secara nyaman rumah tersebut karena masih adanya gangguan dari pihak ketiga (pembeli kedua).

Untuk membuktikan kesalahan dari si tergugat, maka pihak yang berhak untuk membuktikan kesalahannya adalah pihak penggugat. Dalam hukum positif Indonesia, dapat menggunakan pasal 1365 BW, yang sangat terkenal dengan pasal perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Menurut konsepsi pasal ini mengharuskan pemenuhan unsur-unsur untuk menjadikan suatu perbuatan melanggar hukum dapat dituntut ganti rugi, yaitu antara lain adanya perbuatan melawan hukum dari tergugat, perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepadanya, dan adanya kerugian yang diderita akibat kesalahan tersebut.

Terhadap pihak ketiga, oleh karena adanya perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pihak ketiga (pembeli kedua), maka masing-masing pihak pun mempunyai hak dan kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Pihak pembeli kedua (pihak ketiga) memiliki kewajiban membayar harga pembelian dalam waktu dan tempat sesuai dengan yang ada dalam perjanjian, dan penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan ketentraman atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat barang yang dijual belikan yang tersembunyi. Dalam hal ini menurut penulis, perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pihak ketiga tidak sah karena adanya syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang tidak terpenuhi, yaitu adanya unsur penipuan dan objek dalam

⁵ Subekti, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Alumni Bandung, 2005) hal 163.

perjanjian tersebut tidak sah karena objek tersebut bukan lagi kepunyaan si penjual sehingga penjual bertanggungjawab untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak ketiga kepadanya

Sistem Pendaftaran Tanah masih menganut sistem negatif,. Dengan kata lain “dalam pendaftaran tanah dan dalam pembuktian terhadap tanah”, mengandung pengertian bahwa setiap orang berhak menuntut keabsahan sebidang tanah apabila seseorang lain yang merasa berhak dapat dibuktikannya dengan pembuktian yang lebih kuat. Artinya nama yang tersebut dalam sertifikat tidak mutlak sebagai pemilik tetapi masih diberi kesempatan kepada siapa saja yang paling berhak untuk membuktikannya tentu dengan menggugatnya di pengadilan, seperti yang terjadi pada kasus perdata dengan Nomor 635/Pdt/G.2013.Pn.Mdn.

Si pembeli yang awalnya tertarik dengan desain brosur sebuah rumah yang dilengkapi segala fasilitas yang dibuat oleh penjual, sehingga pada tahun 2010 (dua ribu sepuluh) pembeli tertarik membeli sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya seharga Rp 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan Down Payment (DP) sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), serta sisanya dibayar dengan cicilan sebanyak 6 kali, yaitu

- Cicilan ke 1 (satu) tanggal 16 Januari 2010 sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Cicilan ke 2 (dua) tanggal 08 Februari 2010 sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Cicilan ke 3 (tiga) tanggal 09 Maret 2010 sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Cicilan ke 4 (empat) tanggal 07 April 2010 sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Cicilan ke 5 (lima) tanggal 10 Mei 2010 sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Cicilan ke 6 (enam) tanggal 11 Juni 2010 sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Dan sisa sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) akan dibayarkan setelah sertifikat dikeluarkan oleh si penjual.

Agar sahnya cicilan tersebut, karena penjual dan pembeli hanya melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan, maka bukti kwitansi cicilan tersebut diwaarmerking di Kantor Notaris, dengan Nomor 11/W/MIH/I/2010. Setelah pembeli membeli rumah tersebut ternyata apa yang dijanjikan berupa fasilitas seperti jalan, keamanan, pagar, listrik, air dan fasilitas lainnya tidak ada dan akibatnya pembeli harus mengeluarkan uang sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk mengerjakan plafon, lantai keramik, pagar dan parit yang belum dikerjakan oleh si penjual sebagai pengembang proyek perumahan yang seharusnya menjadi tanggungjawabnya. Selain itu pembeli juga harus mengeluarkan uang kembali sebesar Rp 4.804.144, 00 (empat juta delapan ratus empat ribu seratus empat puluh empat rupiah) untuk memasang air, listrik serta membayar PBB yang seharusnya merupakan tanggungjawab dari Penjual

Setelah selesai menyempurnakan rumah tersebut sebagai tempat tinggal dan sisa pembayaran rumah sudah dibayar, pembeli meminta kepada penjual untuk memebrikan sertifikat yang telah dijanjikan , namun setelah berulang kali diminta penjual hanya menjanjikan dengan alasan yang dibuat-buat sehingga pada tanggal 12 Mei 2011, penjual membuat surat pernyataan untuk menyerahkan sertifikat kepada pembeli selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak surat pernyataan ditandatangani. Setelah tenggang waktu penyerahan sertifikat berakhir penjual tidak dapat menyerahkan sertifikat kepada pembeli sehingga dibuatlah Pengikatan Jual Beli No 92/X/2011 tanggal 1 Oktober 2011 yang diwaarmerking di kantor Notaris di Medan.

Setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, penjual tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan sertifikat dan membaliknamakan kenama pembeli, namun pembeli mengetahui bahwa secara diam-diam penjual telah mengalihkan tanah dan sertifikat yang dibeli pembeli ketangan pihak ketiga, dibuktikan dengan Surat Pengikatan Jual Beli No 13 Tanggal 21 Februari 2012, yang dibuat dihadapan Notaris.

Dari kasus diatas, maka pembeli harus diberikan perlindungan karena ia yang pertama sekali membeli sebidang tanah dan bangunan diatasnya serta sudah membayar lunas kepada penjual tetapi ia belum memeperoleh haknya untuk mendapatkan sertifikat, yang sebagaimana diketahui sertifikat merupakan surat

alas bukti hak. Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah, maka oleh yang memiliki tanah, sertifikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuat membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegangnya adalah namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain. Alas kepemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis maupun berdasarkan keterangan saksi.

Seperti kasus yang akan menjadi topik pembahasan dalam tesis ini, pembeli dan penjual melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan cicilan sehingga dibuat PPJB dan sampai sebidang tanah dan bangunan tersebut lunas, penjual tidak juga menyerahkan sertifikat untuk selanjutnya dilakukan AJB sehingga sertifikat tersebut dapat dibaliknama kenama pembeli. Yang mana diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan atas tanah milik seseorang sesuai dengan tulisan didalam sertifikat tersebut. Jadi bagi namanya yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut, sertikat tersebut merupakan pegangan yang kuat dalam hal pembuktian hak miliknya. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namnya yang tersebut dalam sertifikat. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.

Dalam hal ini pembeli tidak memiliki kepastian bahwa ia lah pemiliknya walaupun ia sudah membayar lunas tanah dan bangunan tersebut. Apalagi sertifikat tersebut berada ditangan pihak ketiga walaupun belum dibaliknamakan ke nama pihak ketiga, namun sudah dilakukan AJB dihadapan PPAT. Secara hukum sebenarnya sah karena jika tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh pihak ketiga kepada penjual maka sah jika dilakukan AJB.

Dalam melindungi si pembeli demi mendapatkan haknya kembali, ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu: Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu

negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).

Bentuk perlindungan yang bersifat pencegahan (*prohibited*) dapat dilakukan oleh pembeli untuk melindungi dirinya sendiri dan apa yang menjadi haknya adalah ketika akan melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli sebaiknya terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut, dan sebaiknya pembeli dapat meminta agar sertifikat tersebut dipegang oleh pihak ketiga yang biasa disebut Notaris atau pihak yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh para pihak yang akan melakukan perjanjian. Bentuk perlindungan hukum yang bersifat hukuman (*sanction*) adalah dengan adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya.⁶ Maka pembeli dapat mengajukan somasi (surat peringatan) atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan penjual atau gugatan ke Pengadilan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual.

Jual beli yang dilakukan dengan perjanjian pengikatan jual beli sebagai pendahulunya dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan meskipun belum dilakukannya Akta Jual Beli, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli pendahulu tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti.

Dalam suatu peristiwa hukum termasuk transaksi jual beli secara cicilan tidak terlepas dari kemungkinan timbulnya pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu atau kedua pihak, dan pelanggaran hukum tersebut mungkin saja dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa

⁶ Satijipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Bakti, 2000) hal 5.

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan definisi tersebut diatas, suatu perbuatan dapat dianggap perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsurnya yaitu : ⁷

1. ada perbuatan melawan hukumnya
2. ada kesalahannya
3. ada kerugiannya, dan
4. ada hubungan timbal balik antara unsur 1, 2 dan 3.

Suatu perbuatan melawan hukum mungkin dapat terjadi dalam transaksi jual beli tanah secara cicilan, asalkan harus dapat dibuktikan unsur-unsurnya tersebut diatas. Apabila unsur-unsur diatas tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hokum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Menurut Suharnoko, S.H, MLI tujuan adanya gugatan perbuatan melawan hokum adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hokum sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau *realince loss*. ⁸

Dalam memutuskan perkara ini, hakim menilai Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechmatigedaad*). Perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 BW. Pasal ini menetapkan, bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian untuk membayar kerugian itu.

Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya).

Adanya suatu perbuatan, dikaitkan dengan putusan hukum hakim Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan Tuan Boy Zulherman (Tergugat I) melakukan perbuatan melawan hukum ditandai dengan :

⁷Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung:Alumni, 1992), hlm.217.

⁸Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: ,PT.Citra Aditya Bakti.,1990). hal 135.

- a. Melanggar hak dari si pembeli untuk menguasai tanah yang sudah menjadi miliknya tersebut,
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam bab 2 dari tesis ini, yaitu penjual mewajibkan menyerahkan hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli, menjamin pembeli dapat menikmati dengan nyaman tanah tersebut dan terbebas dari gangguan pihak ketiga.
- c. Adanya unsur kesalahan yang dibuktikan oleh pihak Penggugat yang menuntut ganti rugi atau bebas pembuktian ada pada pihak Penggugat. Dalam hal ini Penggugat telah mengalami kerugian secara moril dan immoril akibat kesalahan dari si Tergugat dan adanya bukti-bukti yang telah disampaikan oleh Penggugat dimuka persidangan telah menunjukkan bahwa Tergugat memang bersalah dalam hal ini.
- d. Adanya kerugian yang mengharuskan Tergugat untuk mengganti kerugian yang timbul akibat kesalahan dari Tergugat.
- e. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, jika tidak ada perbuatan akibat melanggar hak pembeli yang dan bertentangan dengan kewajiban hukum penjual maka tidak ada kerugian yang diderita oleh pembeli.

Selain karena adanya unsur-unsur yang menyatakan bahwa kasus ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum, menurut penulis kasus ini bukan merupakan gugatan wanprestasi karena tanah yang menjadi objek dari perjanjian ini sesuai dengan yang disepakati, namun kasus ini merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena si penjual telah dengan sengaja kembali menjual tanah yang seharusnya menjadi kepunyaan si pembeli pertama. Dari kasus tersebut tampaklah bahwa adanya hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat (Pembeli dan Penjual) tidak menghalangi Penggugat (Pembeli) untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Pelanggaran perjanjian atau pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat dapat juga suatu pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang atau suatu perbuatan yang melanggar kepatutan dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam hubungan antara warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Oleh sebab itu hakim memutuskan untuk

mengabulkan gugatan penggugat dengan menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No 92/X/2011.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Dalam perjanjian jual beli seorang penjual berkewajiban tidak hanya untuk menyerahkan barang tersebut kepada pembeli namun juga menjamin bahwa barang tersebut terbebas dari pihak ketiga serta pembeli dapat menikmati barang tersebut secara nyaman tanpa adanya cacat, dan harus ada unsur kesepakatan dari para pihak tanpa adanya unsur penipuan yang melegalkan perjanjian tersebut. Kepada pihak ketiga oleh karena syarat-syarat perjanjian tidak terpenuhi karena adanya unsur penipuan, sehingga apabila pihak ketiga sudah membayar lunas tanah tersebut, maka penjual bertanggungjawab untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan tersebut.
2. Perlindungan hukum dapat diberikan kepada pembeli dalam perjanjian jual beli apabila syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi, sehingga dalam hal ini pembeli perlu mendapatkan perlindungan seperti diantaranya perlindungan pencegahan ketika akan melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu harus memeriksa keberadaan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut, Bentuk perlindungan hukum yang bersifat hukuman (*sanction*) adalah dengan adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Maka pembeli dapat mengajukan somasi (surat peringatan) atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan penjual atau gugatan ke Pengadilan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual. Putusan Pengadilan harus dapat melindungi para pihak terutama dalam kasus ini adalah pembeli. Dengan dikabulkannya gugatan dari pembeli maka hak pembeli sudah dilindungi.
3. Putusan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara dengan Nomor Putusan 365/Pdt/G.2013. PN.MDN sudah tepat, dengan memperhatikan

perimbangan-pertimbangan yang ada bahwa benar antara IR. RIDWAN dan BOY ZULHERMAN telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu pada tanggal 01 Oktober 2011 dan kemudian BOY ZULHERMAN menjual kepada BEBI melalui Akte Notaris tertanggal 21 Februari 2012. Dan oleh karena IR. RIDWAN yang terlebih dahulu membeli maka sudah sepantasnya ia memiliki sertifikat hak milik atas tanah/bangunan tersebut, serta akta yang dibuat oleh BOY ZULHERMAN dan BEBI dinyatakan batal demi hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang maksudnya para pihak dalam membuat suatu perjanjian tidak boleh ada unsur penipuan.

B. Saran

1. Bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian agar memenuhi hak dan kewajibannya yang menjadi tanggung jawabnya dalam perjanjian tersebut. Sehingga tidak menimbulkan permasalahan hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajibannya yang mungkin dapat menimbulkan kerugian.
2. Sebaiknya ketika akan membeli sebuah tanah dengan cara angsuran, agar hak pembeli terlindungi maka sebaiknya sertifikat hak milik dipegang oleh pihak ketiga seperti Notaris atau pun pihak lain yang disepakati oleh para pihak.
3. Hakim dalam memutuskan perkara harus mempertimbangkan kebenaran yuridis dan keadilan dan hakim harus bersikap adil dan mempertimbangkan alat bukti yang diberikan para pihak, dan diharapkan hakim lebih memilih kebenaran dan alat bukti tersebut.

Daftar Pustaka

Ali Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Marzuki, Piter Muhammad *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2007.

Muhammad, Abdukadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung ; PT. Citra Aditya Bakti, 2009.

Munir, Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.,1990.

Rahardjo, Satijipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Bakti, 2000.

Subekti, Aneka Hukum Bisnis, Bandung: PT. Alumni Bandung, 2005.

Syahrani, Riduan, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung:Alumni, 1992.