

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DALAM PUTUSAN
M.A.R.I NOMOR: 3124K/Pdt/2016**

Martha Hasanah

Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Persada Bunda

Email: marthahasanah@gmail.com

Abstract

This research focused on two matters of the problem which included how was the Juridical Review of The Binding Sale and Purchase Agreement of Land contained in the Decision of Supreme Court of the Republic Indonesia Number: 3124K/Pdt/2016 and How is the Judge's consideration in the Decision of Supreme Court of the Republic Indonesia Number: 3124K/Pdt/2016. The research method used normative legal research where data is compiled and processed qualitatively to obtain a truth by deciphering the data that has been collected so that the solution can be made of a problem associated with existing theories. The results of this research can be concluded that the Juridical Review of the The Binding Sale and Purchase Agreement on land contained in Decision of Supreme Court of the Republic Indonesia Number: 3124K/Pdt/2016 is SHM number 311 which has been converted into Property Rights Certificate Number 639/Rumbai bukit which is used by Hayatunnupus as collateral at PNM (Persero) is not against the law because the land of the object in accordance with Property Certificate Number 311 is still in the name of Hayatunnupus and has not been declared to switch to Dahniar because there is no evidence of The Binding Sale and Purchase Agreement until it reaches the deed of Sale and Purchase as proof of transfer of land rights repaid and regarding the Judges' Judgments in Decision of Supreme Court of the Republic Indonesia Number: 3124K/Pdt/2016 is to grant a request for cassation from the applicant for the appeal of I HAYATUNNUPUS and Appellant II of PT PNM (Persero) and cancel the Decision of Pekanbaru High Court Number 167/PDT/2015/PT. PBR dated 18 December 2015 which corrected the Pekanbaru District Court Decision Number 174/Pdt.G/2014/PN.PBR dated April 23, 2015.

Keywords: Agreement, Sale and Purchase, Land, Decision of Supreme Court

Abstrak

Penelitian ini difokuskan pada dua hal rumusan masalah yang meliputi Bagaimana Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang terdapat dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016 dan Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016. Metode Penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normative dimana data disusun dan diolah secara kualitatif untuk mendapat suatu kebenaran dengan menguraikan data yang sudah terkumpul sehingga dapat dilakukan pemecahan dari suatu masalah dikaitkan dengan teori-teori yang ada. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli

tanah yang terdapat dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016 adalah SHM nomor 311 yang telah diubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Rumbai bukit yang dijadikan Hayatunnupus sebagai agunan di PNM (Persero) tidak bertentangan dengan hukum karena tanah objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 311 masih atas nama Tergugat I Hayatunnupus dan belum dinyatakan beralih kepada Dahniar karena tidak adanya bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli hingga sampai ke Akta Jual Beli sebagai bukti pengalihan hak atas tanah yang sudah dilunasi dan mengenai Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan M.A.R.I Nomor : 3124K/Pdt/2016 adalah mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi I HAYATUNNUPUS dan pemohon Kasasi II PT PNM (persero) serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 167/PDT/2015/PT.PBR tanggal 18 Desember 2015 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 174/Pdt.G/2014/PN.PBR tanggal 23 April 2015.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Tanah, Putusan Mahkamah Agung

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu media yang sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia yang merupakan negara Agraris. Tanah juga merupakan kebutuhan pokok manusia selain sandang, pangan dan papan dan dengan seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dahulunya tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas di bidang pertanian saja dan kini tanah telah difungsikan menjadi kegiatan industri termasuk kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang kini kian menjamur.¹

Menurut Bahasa latin kata agraris atau agraria berasal dari kata *ager* dan *agrarius* dimana kata *ager* berarti sebidang tanah sedangkan *agrarius* adalah suatu perladangan, persawahan atau pertanian. Dalam terminologi bahasa Indonesia *agrarian* berarti urusan tanah pertanian, perkebunan sedangkan dalam bahasa inggris kata agraria diartikan *agrarian* yang selalu diartikan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian. Pengertian *agrarian* ini sama dengan *agrarian laws* bahkan seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat

¹ Alfian Horukie, "Peranan Pemerintah Desa Memberi perlindungan Hak Milik atas Tanah Masyarakat di Desa Ponto Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara", *Journal Acta Diurna*, Tahun 2015.

peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih pemeratakan penguasaan dan kepemilikan tanah.²

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai manusia terbatas sekali sedangkan jumlah manusia yang memerlukannya senantiasa bertambah. Oleh karena itu, semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit sedangkan permintaan akan tanah selalu bertambah, maka tidaklah heran kalau nilai tanah semakin tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai macam manfaat juga persoalan-persoalan. Dalam konteks kehidupan modern terjadi beberapa hal yang seringkali menjadi pemicu lahirnya sengketa diantara masyarakat.³ Pentingnya nilai tanah bagi masyarakat, membuat tanah menjadi salah satu objek yang rawan akan terjadinya sengketa, oleh karena itu maka perlu ada pengaturan khusus yang mengatur tentang tanah.⁴

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁵ Tanah dapat dimiliki dan dikuasai salah satunya melalui suatu Perjanjian Pengikatan Jual beli dan tanah juga dapat dijadikan sebagai agunan ataupun suatu jaminan yang dituangkan dalam suatu perjanjian kredit disuatu bank dan bank itu sendiri adalah bagian dari system keuangan dan system pembayaran di satu negara.⁶ Sengketa tanah dan sumber-sumber agrarian pada umumnya merupakan konflik laten dari berbagai kasus yang terjadi, bangkit dan menajamnya sengketa tanah tidaklah terjadi seketika, namun tumbuh dan terbentuk dari benih-benih yang sekian lama memang telah terendap.⁷ Salah satu bentuk persoalan yang terjadi yang bersangkutan dengan tanah adalah kasus dari Ibu Dahniar yang merasa telah melunasi pembayaran untuk pembelian suatu kavling tanah melalui Syukri Salim yang diberi kuasa menjual oleh pemilik tanah yang bernama Hayatunnupus akan tetapi tidak mendapatkan haknya atas 6 kavling tanah yang telah dilunasi

² Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

³ Herlina Ratna Sumbawa Ningrum, "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa atas Tanah Berbasis Keadilan", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 1, No. 2, Mei-Agustus 2014.

⁴ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, dan Sihabudin, "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, Tahun 2015.

⁵ Pasal 1313 KUHPerduta.

⁶ Adrian Sutedi, 2008, *Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

⁷ Effendi, Perangin, 1986, *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

pembayarannya terhadap Syukri Salim, malah Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dijadikan agunan kredit oleh pemilik tanah Hayatunnupus pada suatu Bank. Oleh karena persoalan tersebut penulis tertarik mengangkat permasalahan ini yang telah masuk ke ranah Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah yang terdapat dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016?
2. Bagaimana Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini tergolong ke dalam jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka seperti Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016 sedangkan dilihat dari sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif yaitu menjelaskan atau menerangkan suatu peristiwa. Metode ini dengan menggunakan data sekunder dan alat pengumpul data yang digunakan adalah melalui studi dokumentasi berupa Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016 atau melalui penelusuran literatur. Data dan informasi yang ada disusun dan diolah secara kualitatif untuk mendapat suatu kebenaran dengan menguraikan data yang sudah terkumpul sehingga dapat dilakukan pemecahan dari suatu masalah.

D. Hasil dan Pembahasan

1. Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Terdapat dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016.

Perubahan konstitusi di Indonesia pada era reformasi dalam hal ini UUD 1945 bukanlah sekedar perubahan ketentuan, kebijakan, dan pasal-pasal belaka. Lebih dari itu terjadi perubahan secara struktural dan komprehensif terhadap beberapa lembaga negara. Hal tersebut tidak banyak diketahui oleh khalayak luas. Tidak tentang amandemen

konstitusinya maupun reformasi lembaga-lembaga negaranya. Perubahan format UUD 1945 yang baru dihasilkan oleh MPR pada era reformasi sekitar tahun 1999-2002 menghasilkan banyak perubahan karena mengalami empat kali amandemen.

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Jual beli merupakan kontrak atau perjanjian yang sangat populer dan sangat banyak digunakan orang. Jual beli dalam bahasa Inggris disebut dengan *sale and Purchase* atau dalam bahasa Belanda disebut dengan *Koop en Verkoop* yang merupakan suatu perjanjian.⁸ Pada Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat juga dikatakan Perikatan Jual Beli. Subekti menyebutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁰ Pada umumnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.¹¹

Perbedaan antara Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dengan Perjanjian Jual Beli terletak pada kata pengikatan yang berarti suatu upaya agar sesuatu tidak terlepas atau tetap berada pada penguasaan

⁸ Komar Andasmita, 1983, *Notaris II*, Sumur, Bandung, hlm. 421.

⁹ R Subekti, dan R Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agrarian dan Undang-Undang Perkawinan*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 366.

¹⁰ Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, hlm. 75.

¹¹ Herlen Budiono, 2009, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 270.

yang mengikat. Pemahaman tersebut dapat memberikan pengertian bahwa perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian yang menjamin para pihak akan terjadinya perjanjian jual beli diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian pengikatan sedangkan perjanjian jual beli dapat berarti sesungguhnya belum terjadi.

Terhadap putusan-putusan yang diberikan dalam tingkat akhir oleh pengadilan-pengadilan lain daripada Mahkamah Agung demikian pula terhadap putusan pengadilan yang dimintakan banding dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung oleh pihak-pihak yang berkepentingan.¹² Para pihak yang meliputi: Hayatunnupus sebagai Pemohon kasasi/Tergugat I/Pembanding II dan PT.PNM (Persero) sebagai Pemohon kasasi II/Tergugat III/Pembanding I melawan Dahniar sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dan Notaris Tito Utoyo, SH sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding.

Pada tanggal 22 November 1995 Dahniar Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dan Hayatunnupus Pemohon Kasasi I dahulu tergugat I/Pembanding I telah mengadakan Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Tito Utoyo, SH sebagai Turut Termohon Kasasi Tergugat II/Turut Terbanding yang pada pokoknya memperjanjikan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Rumbai Bukit Kecamatan Rumbai Kodya Pekanbaru sesuai dengan SHM No 311/Desa Rumbai Bukit seluas 18.379 M2 diuraikan dalam surat ukur tertanggal 19 Mei 1982. Kemudian Pada 22 Agustus 1996 terjadi kesepakatan lisan antara Dahniar Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan Syukri Salim tentang penukaran lokasi kapling Dahniar Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding yang sebelumnya kapling 2 menjadi kapling 5 dan hingga terjadi penambahan kapling dan pembayaran kapling meliputi kapling 5, 10, 15 20, 25, serta kapling 29 EL dapat dilihat pada kwitansi bukti P13-P44 dan penggugat dari tahun 1995 hingga tahun 1998 telah melunasi

¹² Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, hlm. 230.

sebanyak 6 kavlingan dan Syukri Salim merupakan pemegang Kuasa sesuai Kuasa untuk Menjual Nomor 65 tanggal 18 November 1995 dari Tergugat I Hayatunnupus. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual merupakan pasangan yang tidak terpisahkan.¹³ Hal ini berarti bahwa Perjanjian pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual merupakan satu kesatuan. Tapi diperjalanannya Syukri Salim meninggal dunia sehingga menimbulkan polemik atas status 6 (enam) kavling tanah tersebut dimana Hayatunnupus si pemilik tanah merasa saudara Syukri Salim yang memiliki kuasa menjual tidak memberikan informasi tentang penambahan kavling tanah juga merasa tidak mendapat pembayaran selain pembayaran atas kapling 2 (dua) yang sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 114 Tanggal 22 November 1995 sedangkan ibu Dahniar merasa telah melunasi pembayaran atas 6 kavling tersebut melalui Syukri Salim.

Berdasarkan alasan-alasan Pemohon Kasasi I “Hayatunnupus” dan pemohon Kasasi II “PT. PNM (Persero) tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti*/ Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memperbaiki Putusan pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan, *pertama*, Penggugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli tanah objek sengketa antara penggugat dengan Syukri Salim sebagai kuasa tergugat I, kecuali untuk satu kavling tanah sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 22 November 1995 sedangkan untuk 5 (lima) kavling lainnya tidak ada, dan; *kedua*, Perbuatan tergugat I menjaminkan tanah objek sengketa selain kavling yang sudah ada Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 22 November 1995 kepada Tergugat III tidak bertentangan dengan hukum karena tanah objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 311 atas nama Tergugat I.

Hal itu berasal dari alasan yang diajukan oleh Hayatunnupus Pemohon Kasasi I dahulu tergugat I/Pembanding I yang mana akta

¹³ A Kohar, 1984, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, hlm. 110.

nomor 65 tanggal 18 november 1995 tentang kuasa untuk menjual dari Hayatunnopus kepada Dahniar melalui Sukri Salim hanya khusus persil tanah kavlingan Nomor 2 seluas 600 m² (enam ratus meter persegi) saja dari sebidang tanah Hak Milik nomor 311/Desa Rumbai Bukit yang diuraikan dalam Surat ukur nomor 1659/1982 tanggal 19 Mei 1982 dan tidak menyuruh maupun memberi kuasa jual untuk penambahan kavling tanah sebanyak 6 (enam) kavling lagi kepada Dahniar (bersesuaian dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 114 tanggal 22 November 1995). Pengakuan Dahniar Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding terhadap kwitansi pembayaran dari pembelian 6 (enam) kavling tanah tidak disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kwitansi disini hanyalah sebagai bukti pembayaran saja dan tidaklah sebagai perjanjian yang mengikat pihak ketiga. Patutlah dipertanyakan kenapa ibu Dahniar Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding jika pada tahun 1998 menurutnya telah melakukan pelunasan pembelian tanah tidak segera meminta dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan kenapa baru pada tahun 2011 Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding baru ingin mengurusnya dimana ada waktu kurang lebih 13 tahun yang terbuang disana.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Sebaiknya suatu Perjanjian Pengikatan Jual beli dilanjutkan menjadi suatu Akta Jual Beli karena Akta Jual Beli adalah Akta Otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Setelah itu maka dapat diajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lazim dikenal dengan istilah balik nama. Dengan

selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah berpindah dari penjual ke pembeli¹⁴.

Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan bahwa peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁵. Jadi perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri Negara Agraria yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu SHM nomor 311 yang telah diubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Rumbai bukit yang dijadikan Hayatunnupus sebagai agunan di PNM (Persero) adalah tidak bertentangan dengan hukum karena tanah objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 311 masih atas nama Tergugat I Hayatunnupus dan belum dinyatakan beralih kepada Dahniar karena tidak adanya bukti Akta Jual Beli sebagai bukti pengalihan hak atas tanah tersebut dari Hayatunnupus kepada Dahniar.

2. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016.

Di dalam Pertimbangan Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi I Hayatunnupus dan pemohon kasasi I PT. PNM (Persero) tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor: 167/PDT/2015/PT.Pbr tanggal 18 Desember 2015 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 174/Pdt.G/2014/PN.PBR tanggal 23 April 2015 yang dalam amarnya menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat III Konvensi dan Pembanding II semula Tergugat I Konvensi atau Penggugat Rekonvensi.

¹⁴ <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>.

¹⁵ Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pada amar putusan tersebut Mahkamah Agung memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru serta Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang telah salah dalam penerapan hukumnya di mana Penggugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Syukri Salim sebagai kuasa tergugat I, kecuali untuk 1 (satu) kavling tanah sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 22 November 1995 sedangkan untuk 5 (lima) kavling lainnya tidak ada. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian di mana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau oleh kedua belah pihak. Salah satu syarat tangguh adalah yang menjadi alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah pembayaran pembayaran terhadap objek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Apabila syarat tangguh telah terpenuhi, dimana harga jual beli telah dilunasi seluruhnya maka para pihak dapat bertemu kembali untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁶

Pada tanggal 22 November 1995 Dahniar Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dan Hayatunnopus Pemohon Kasasi I dahulu tergugat I/Pembanding I telah mengadakan Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Tito Utoyo, SH sebagai Turut Termohon Kasasi Tergugat II/Turut Terbanding yang pada pokoknya memperjanjikan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Rumbai Bukit Kecamatan Rumbai Kodya Pekanbaru sesuai dengan SHM No. 311/Desa Rumbai Bukit seluas 18.379 M2 diuraikan dalam surat ukur tertanggal 19 Mei 1982. Kemudian Pada 22 Agustus 1996 terjadi kesepakatan lisan antara Dahniar Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan Syukri Salim tentang penukaran lokasi kapling Dahniar Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding yang

¹⁶ Hesti Presti, "Pengikatan Jual Beli Tanah Tidak Mengakibatkan Hak Atas Tanah Beralih (Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1527K/Pdt/2007)", *Jurnal Renvoi*, Vol. 4, September 2003, hlm. 37.

sebelumnya kapling 2 menjadi kapling 5 dan hingga terjadi penambahan kapling dan pembayaran kapling meliputi kapling 5, 10, 15 20, 25, serta kapling 29 EL dapat dilihat pada kwitansi bukti P13-P44 dan penggugat dari tahun 1995 hingga tahun 1998 telah melunasi sebanyak 6 kavlingan dan Syukri Salim merupakan pemegang Kuasa sesuai Kuasa untuk Menjual Nomor 65 tanggal 18 November 1995 dari Tergugat I Hayatunnupus. Tapi diperjalanannya Syukri Salim meninggal dunia sehingga menimbulkan polemik atas status 6 (enam) kavling tanah tersebut dimana Hayatunnupus si pemilik tanah merasa saudara Syukri Salim yang memiliki kuasa menjual tidak memberikan informasi tentang penambahan kavling tanah juga merasa tidak mendapat pembayaran selain pembayaran atas kapling 2 (dua) yang sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 114 Tanggal 22 November 1995 sedangkan ibu Dahniar merasa telah melunasi pembayaran atas 6 kavling tersebut melalui Syukri Salim. Bukti pembayaran oleh Dahniar kepada Syukri Salim dalam bentuk kwitansi pembayaran. Kwitansi berasal dari kata “Kwitantie” (bahasa Belanda) yang berarti tanda terima atau tanda bayar atau pembebasan orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya, dianggap telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh penandatanganan.¹⁷ Kwitansi merupakan alat bukti dibawah tangan, yang pembuktiannya bersifat formil tidak sempurna seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materil, namun surat dibawah tangan seperti kwitansi menjadi sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap bila tanda tangan yang tertera pada surat-surat tersebut diakui secara langsung oleh para pihak.¹⁸ Dalam kasus ini Dahniar mengungkapkan telah melakukan pembayaran kwitansi kepada Syukri Salim sebagai kuasa menjual yang nyatanya telah meninggal dunia yang pelunasan tersebut tanpa disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kwitansi disini hanyalah sebagai bukti pembayaran saja dan tidaklah sebagai perjanjian yang mengikat pihak ketiga karena

¹⁷ Kurnia Ghazali, 2013, *Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, hlm. 59.

¹⁸ <http://www.id.answers.yahoo.com/kwitansi-dimata-hukum-.html>.

Hayatunnupus yang memiliki tanah merasa ketika Syukri Salim semasa hidupnya tidak ada menginformasikan tentang penambahan pembelian kavling oleh Dahniar.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau oleh kedua belah pihak. Salah satu syarat tangguh adalah yang menjadi alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah pembayaran terhadap objek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Apabila syarat tangguh telah terpenuhi, di mana harga jual beli telah dilunasi seluruhnya maka para pihak dapat bertemu kembali untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁹. Jadi perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri Negara Agraria yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu SHM nomor 311 yang telah diubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Rumbai bukit yang dijadikan Hayatunnupus sebagai agunan di PNM (Persero) adalah tidak bertentangan dengan hukum karena tanah objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 311 masih atas nama Tergugat I Hayatunnupus dan belum dinyatakan beralih kepada Dahniar karena tidak adanya bukti Akta Jual Beli sebagai bukti pengalihan hak atas tanah tersebut dari Hayatunnupus kepada Dahniar. Pada kasus ini Dahniar yang mengklaim bahwa telah melunasi pembayaran atas 6 (enam) bidang tanah pada syukri salim yang memiliki kuasa menjual tidak memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan 6 (enam) kavling tanah tersebut karena belum ada perikatan jual beli dibuat kepada notaris atas

¹⁹ Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

kepemilikan 6 (enam) kavling tanah tersebut jadi dianggap belum beralih kepemilikan kavling tanah tersebut dari Hayatunnupus kepada Dahniar.

Mengenai perbuatan Tergugat 1 (satu) Hayatunnupus menjaminkan tanah objek sengketa selain kavling yang sudah ada pada Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 22 November 1995 kepada Tergugat III PT. PNM (Persero) tidak bertentangan dengan hukum karena tanah objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 311 atas nama Tergugat I Hayatunnupus dan Tergugat III PT. PNM (persero) sebagai penerima agunan harus dilindungi sebagai penerima agunan yang berikhtikad baik karena dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kehadiran PT. PNM (persero) disini sebenarnya tidak memiliki andil terhadap perseteruan yang terjadi antara Dahniar dengan Hayatunnupus pada tahun 1995-1998 karena PT. PNM (persero) memiliki ikatan dengan Hayatunnupus pada tahun 2011 karena isteri dari Hayatunnupus melakukan pinjaman kredit dan menjadikan agunan Sertifikat Hak Milik nomor 639 seluas 6.282 (merupakan pecahan SHM 311 seluas 18.379 m²) pada tahun 2011 dimana sebelumnya pihak PT. PNM (Persero) telah melakukan pengecekan kebenaran akan Sertifikat Hak Milik tersebut pada Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu sehingga telah memenuhi ketentuan perundang-undangan tentang pemberian jaminan yaitu Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Milik Tersebut merupakan milik Hayatunnupus bukan milik Dahniar. Oleh karena itu jelaslah bahwa PT PNM (Persero) disini telah berikhtikad baik sesuai dengan perundang-undangan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Setelah dianalisa maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016 berdasarkan prinsip jual beli tanah yang terdapat pada 1457 KUHPdata yang berbunyi “ jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Hak atas tanah yang dijual baru

berpindah kepada pembeli jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepada pembeli melalui Notaris yang akan membuatnya. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, penyerahan (*levering*) merupakan suatu bentuk perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik. Dengan dilakukannya penyerahan yuridis, maka terjadi pemindahan hak atas tanah tersebut. Pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tata cara penyerahan yuridis telah dicabut oleh UUPA dimana dalam konsep jual beli tanah menurut UUPA tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual dengan harga yang telah disetujui bersama. Apabila yang ditanda tangani akta jual beli, maka tanah dapat dimiliki karena hak atas tanahnya sudah beralih namun apabila masih berupa perjanjian pengikatan jual beli maka tanah belum bisa dimiliki karena belum terjadi peralihan hak. Belum beralihnya hak atas tanah yang menjadi obyek dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dikarenakan perjanjian pengikatan jual beli tanah bukan akta peralihan hak dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah berarti jual beli belum terjadi dan akta jual beli belum bisa dibuat. Oleh karena itu Hayatunupus tetap menjadi pemilik Sertifikat Hak Milik Tanah 639 seluas 6.282 (merupakan pecahan SHM 311 seluas 18.379 m²) sedangkan ibu Dahniar bukanlah pemiliknya karena belum beralihnya kepemilikan tanah tersebut dari suatu proses pelunasan, Pengikatan Jual Beli Tanah hingga Akta Jual Beli Tanah.

E. Kesimpulan

Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah yang terdapat dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016 adalah SHM nomor 311 yang telah diubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Rumbai bukit yang dijadikan Hayatunupus sebagai agunan di PNM (Persero) adalah tidak bertentangan

dengan hukum karena tanah objek perkara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 311 masih atas nama Tergugat I Hayatunnupus dan belum dinyatakan beralih kepada Dahniar karena tidak adanya bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli hingga sampai ke Akta Jual Beli sebagai bukti pengalihan hak atas tanah yang sudah dilunasi.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan M.A.R.I Nomor: 3124K/Pdt/2016 adalah Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memperbaiki Putusan pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah salah menerapkan hukum serta terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi I Hayatunnupus dan pemohon kasasi I PT. PNM (Persero) tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 167/PDT/2015/PT.Pbr tanggal 18 Desember 2015 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru nomor 174/Pdt.G/2014/PN.PBR tanggal 23 April 2015.

Daftar Pustaka

- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, Tahun 2015.
- Andasasmita, Komar, 1983, *Notaris II*, Sumur, Bandung.
- Budiono, Herlen, 2009, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Effendi, Perangin, 1986, *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ghazali, Kurnia, 2013, *Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta.
- Hasanah, Martha, "Tinjauan Terhadap Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Jaminan Debitur Kredit Pengusaha Mikro (KPM) PT. Bank Riau Kepri Cabang Pangkalan Kerinci", *Jurnal Penelitian dan Kajian Ilmiah Menara Ilmu Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat*, Vol X, Jilid 2, No. 63, Januari 2016.

Hesti Presti, “Pengikatan Jual Beli Tanah Tidak Mengakibatkan Hak Atas Tanah Beralih (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527K/Pdt/2007)”, *Jurnal Renvoi*, Vol. 4, September 2003.

Horukie, Alfian, “Peranan Pemerintah Desa Memberi Perlindungan Hak Milik atas Tanah Masyarakat di Desa Ponto Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara”, *Journal Acta Diurna*, Tahun 2015.

<http://www.id.answers.yahoo.com/kwitansi-dimata-hukum-.html>.

<https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kohar, A., 1984, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung.

Mertokusumo, Sudikno, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.

Ningrum, Herlina Ratna Sumbawa, “Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa atas Tanah Berbasis Keadilan”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 1, No 2, Mei-Agustus 2014.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3124K/Pdt/2016.

Soekanto, Soerjono, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja GrafindoPersada, Jakarta.

Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta.

Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutedi, Adrian, 2008, *Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Tjtrosudibio, R Subekti, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.