

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2108 K/Pdt/2022 MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Muhammad Irsyad Rafif Naufaldy

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
muhammadirsyad.20135@mhs.unesa.ac.id

Tamsil

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
tamsil@unesa.ac.id

Abstrak

Tanah merupakan hal sangat vital terutama bagi masyarakat Indonesia, karena merupakan induk dari segala pokok kebutuhan yang didapatkan dengan proses penguasaan. Penguasaan kepemilikan tanah dapat diperoleh dengan berbagai macam cara, salah satunya yaitu dengan jual beli yang berdasar pada perjanjian jual beli tanah. Pelaksanaan hak dan kewajiban yang kurang tepat dalam perjanjian jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa. Banyak sekali kasus pelanggaran terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kasus tersebut terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108 K/Pdt/2022. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apa dasar pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108K/Pdt/2022 dan menganalisis akibat hukum dari putusan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil dari penelitian ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 150/D/XI/2005 sudah sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata karena memenuhi syarat. Hakim memutuskan gugatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum akibat pemutusan sepihak tanpa kesepakatan. Tergugat IV dianggap pembeli beritikad tidak baik karena membeli tanah dalam PPJB pihak lain dan melibatkan Camat sebagai PPAT. Kasasi Tergugat IV ditolak dan dihukum membayar biaya perkara Rp500.000, serta harus merelakan tanah dalam Sertifikat Nomor 655. H. Nazaruddin memenangkan kontra memori kasasi dan dapat melanjutkan PPJB.

Kata Kunci: *Tanah, Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Pokok Jual Beli*

Abstract

Land is a very vital thing, especially for the people of Indonesia, because it is the parent of all basic needs obtained by the process of control. Land ownership can be obtained in various ways, one of which is by sale and purchase based on a land sale and purchase agreement. Improper implementation of rights and obligations in a land sale and purchase agreement can lead to disputes. There are many cases of violations of land sale and purchase agreements that are not in accordance with applicable laws and regulations. The case is contained in Supreme Court Decision Number 2108 K/Pdt/2022. The purpose of this research is to find out what is the basis for the judge's consideration in Supreme Court Decision Number 2108K/Pdt/2022 and analyze the legal consequences of the decision. This research is a normative legal research, using a statutory approach, case approach, and conceptual approach. The sources of legal materials used are primary, secondary, and tertiary legal materials. The result of this research is that Sale and Purchase Agreement Number 150/D/XI/2005 is valid according to Article 1320 of the Civil Code because it fulfills the requirements. The judge decided the lawsuit as a tort due to unilateral termination without an agreement. Defendant IV was considered to be a buyer with bad faith because he purchased land under another party's PPJB and involved the Sub-District Head as a PPAT. Defendant IV's cassation was rejected and ordered to pay court costs of Rp500,000, and to relinquish the land in Certificate Number 655. H. Nazaruddin won the counter memory cassation and was able to continue the PPJB.

Keywords: *Land, Act Against The Law, Principal Purchase Agreement*

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tanah adalah bagian dari bumi yang memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi, sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensinya (Joni, 2016). Tanah merupakan hal sangat vital terutama bagi masyarakat Indonesia itu sendiri. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Demi menindak lanjuti isi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 tersebut, maka Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan sebutan UUPA. Sebagai dasar hukum tentang agraria, tujuan utama dari UUPA ini adalah untuk melatakan dasar-dasar pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Dapat disimpulkan bahwa seluruh lapisan masyarakat Indonesia sangat bergantung dengan tanah dalam menunjang kehidupannya.

Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian jual beli tanah yang kurang tepat pada akhirnya akan menimbulkan sengketa. Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Permasalahan mengenai subjek jual beli tanah berkenaan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah itu sendiri. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi (Kurniawati, 2018).

Dalam menyelesaikan permasalahan wanprestasi tersebut, pihak yang bersangkutan akan membawanya ke pengadilan untuk diputuskan hakim. Hakim dalam mengambil keputusan, keputusan terdahulu dijadikan sebagai pedoman bagi para hakim yang lain untuk penyelesaian suatu perkara yang sama. Dalam mengambil keputusan yurisprudensi, harus ada beberapa unsur yang wajib

dipenuhi yakni memenuhi kriteria adil, keputusan atas sesuatu yang tidak jelas pengaturannya, terjadi berulang kali dengan kasus yang sama dan sudah dibenarkan Mahkamah Agung, serta sudah menjadi keputusan tetap. Yurisprudensi tentang wanprestasi, MA telah konsisten berpendapat bahwa apabila seseorang tidak memenuhi kewajibannya dalam sebuah perjanjian, dimana perjanjian tersebut dibuat secara sah maka kasus tersebut dinyatakan wanprestasi. Namun, dalam praktik hukum yang ada, terdapat pelanggaran terhadap perjanjian yang termasuk juga kedalam kategori Perbuatan Melawan Hukum.

Banyak sekali kasus pelanggaran terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas hukum yang sesuai. Kasus tersebut terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108 K/Pdt/2022 yang dikaji menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal ini penulis akan menganalisis isi dudukan perkara dan juga keputusan akhir Hakim, karena pada faktanya dalam putusan tersebut Hakim mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menolak gugatan rekonsvansi dari tergugat. Sengketa ini terjadi antara H. Nazaruddin, SKM, M. Kes (penggugat) dengan Syafri St. Pangeran (tergugat I), Haji. Arjulis Dt. Basal (tergugat II), Muhammad Nur (tergugat III), Pemerintah Kota Bukit Tinggi (tergugat IV), dan Hj. Tessi Levino, SH (tergugat V).

2. Rumusan Masalah

1. Apa Dasar Pertimbangan (Ratio Decidendi) Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108 K/Pdt/2022?
2. Apa Akibat Hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108 K/Pdt/2022?

METODE

Penulisan artikel jurnal ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian terhadap asas-asas hukum. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan artikel jurnal ini adalah pendekatan

peraturan hukum (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder.

Pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah menggunakan teknik studi kepustakaan. penelitian akan menggunakan penelusuran literatur-literatur yang berkaitan dengan judul dan rumusan masalah. Studi kepustakaan akan dicari dalam bahan hukum yang ada. Baik dari bahan Primer atau dari sekunder turut serta juga bahan tersier. Nantinya bahan hukum yang sudah terkumpul akan diklasifikasikan ke dalam bab dan subbab untuk disusun secara berurutan dengan pokok permasalahan dan dianalisis dianalisis menggunakan metode preskriptif.

Penelitian dengan metode preskriptif memiliki tujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang terjadi. Preskriptif memiliki arti bahwa objek ilmu hukum merupakan menghubungkan antara norma hukum dan prinsip hukum, menghubungkan antara aturan hukum dan norma hukum, serta menghubungkan antara tingkah laku individu dengan norma hukum Metode preskriptif digunakan dalam penelitian ini bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Apa Dasar Pertimbangan (*Ratio Decidendi*) Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108K/Pdt/2022?

A. Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Keabsahan PPJB Antara Penggugat dan Tergugat

Berawal dari pertimbangan hakim dalam Putusan Tingkat Pertama Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Bkt, yang menilai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat. Hakim menyatakan bahwa kesepakatan jual beli tanah seluas 12.000 m² yang dituangkan dalam PPJB Nomor: 150/D/XI/2005, yang telah dilegalisasi oleh

Notaris Hj. Tessi Levino, S.H., sah sesuai syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur empat syarat sahnya perjanjian. Syarat pertama, adanya kesepakatan antara para pihak. Dalam kasus ini, pihak yang termasuk adalah H. Nazaruddin (Penggugat) dan Syafri S.t Pangeran (Tergugat I), Haji Arjulis Dt. Basal (Tergugat II), serta Muhammad Nur (Tergugat III) telah sepakat membuat perjanjian tanpa adanya paksaan. Syarat kedua yaitu kecakapan hukum untuk membuat perjanjian, seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdata. Semua pihak yang terlibat dalam PPJB ini dianggap cakap hukum, hal tersebut diperkuat dengan adanya legalisasi notaris.

Syarat ketiga adalah adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdata. PPJB Nomor 150/D/XI/2005 memiliki objek yang jelas, yaitu tanah di Bukik Batarah, Kelurahan Manggis Ganting, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukit Tinggi. Keempat, perjanjian harus memiliki sebab yang halal, sesuai Pasal 1320 poin 4. Pasal 1337 KUHPerdata menjelaskan bahwa sebab yang tidak halal, yaitu yang melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum (Kosasih, 2019), akan membuat perjanjian batal demi hukum. Dalam kasus ini, PPJB tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan.

B. Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Perbuatan Melawan Hukum Tergugat

Bahwa berawal dari adanya gugatan wanprestasi yang dilayangkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat. Adanya gugatan tersebut didasarkan kepada tindakan Tergugat I yang tidak benar dalam melakukan pengurusan sertifikat tanah yang tercantum dalam Perjanjian Pokok Jual Beli Nomor 150/D/XI/2005 tanggal 23 November 2005. Hasil dari pengurusan sertifikat tersebut adalah berupa SHM No. 654 dengan luas 2.182 m², sedangkan sisa dari tanah yang masih terikat PPJB belum pernah direalisasikan secara patut. Penggugat juga mengetahui bahwa tidak dapat direalisasikan

peralihan hak atas sisa tanah yang masih terikat PPJB, dikarenakan terjadi jual beli atas sisa tanah antara Tergugat I dengan Tergugat IV diluar yang diatur dalam PPJB.

Dalam KUHPerdara telah dijelaskan tentang syarat-syarat sah perjanjian, hal ini telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam Undang-Undang. Syarat tersebut terdiri dari syarat subjektif dan syarat obyektif (Meliala, 2015). Tidak terpenuhinya syarat subjektif yaitu kata sepakat dan kecakapan para pihak pembuatnya, membuat perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Sedangkan tidak terpenuhinya syarat obyektif yakni hal tertentu dan suatu sebab yang halal menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, menyebutkan bahwa:

“suatu perjanjian tidak bisa ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

Apabila melihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak yang melakukan kesepakatan didalamnya. Dalam kasus yang penulis angkat, para pihak yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 150/D/XI/2005 tanggal 23 November 2005 tidak pernah melakukan kesepakatan untuk menarik kembali perjanjian tersebut atau merasa keberatan dengan perjanjian tersebut. Sedangkan Tergugat I telah melakukan tindakan diluar apa yang disepakati di dalam PPJB yaitu melakukan jual beli atas sisa tanah dengan Tergugat IV. Hakim memutuskan bahwa tindakan Para Tergugat dan terutama Tergugat I merupakan pemutusan perjanjian sepihak yang mana perbuatan tersebut masuk kedalam perbuatan melawan hukum dan bukan termasuk wanprestasi.

C. Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Itikad Tidak Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menerangkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Hernoko, 2019). Terdapat 2 pengertian dari itikad baik ini, yang pertama adalah pengertian dalam arti subjektif yang biasa disebut kejujuran. Pengertian yang kedua adalah itikad baik dalam artian obyektif, yang mana biasa dikenal dengan istilah kepatutan (Kolopaking & SH, 2021). Sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan. Sehingga dapat memberi kepastian hukum mengenai isi perjanjian yang tidak selalu dinyatakan dengan jelas. Dengan demikian, itikad baik (niat yang tulus disertai dengan kejujuran) dan kepatuhan merupakan hal yang amat penting dalam melaksanakan perjanjian dan hal ini sangatlah perlu diterapkan terutama dalam perjanjian jual-beli tanah. Pengaturan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara juga selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerdara.

Dalam kasus yang penulis angkat, terjadi kesepakatan jual beli antara Syafri St. Pangeran selaku Tergugat I dengan Pemerintah Kota Bukit Tinggi selaku Tergugat IV. Objek dari jual beli tersebut adalah sebidang tanah yang awalnya telah disepakati dalam PPJB antara H. Nazaruddin, SKM, M. Kes, selaku Penggugat dengan Para Tergugat terutama Tergugat I. Telah diketahui bahwa dalam proses jual beli tersebut, Tergugat IV menaikkan harga tanah lebih tinggi dari apa yang ditawarkan Tergugat I kepada Penggugat dan juga diketahui bahwa proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Camat selaku PPAT.

Berdasarkan uraian yang penulis tulis diatas, apabila mengacu pada Pasal 5 ayat (3) poin a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara.”

Hal tersebut menunjukkan bahwa, Camat disini sebetulnya tidak memiliki urgensi sebagai PPAT yang disebabkan karena wilayah Kota Bukti Tinggi sudah memiliki PPAT tetap yaitu Hj. Tessi Levino, SH, selaku Tergugat V. Camat juga merupakan bagian dari Organisasi Perangkat Daerah yang diberikan tugas oleh Walikota/Bupati untuk melaksanakan sebagian urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/Kota (Borman, 2019), hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 50 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah. Adanya penjelasan dari Pasal tersebut, menunjukkan bahwa Camat disini merupakan pihak yang tidak bebas, tidak independent, tidak mandiri dan tidak objektif/netral. Sedangkan Tergugat IV dianggap sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dikarenakan telah melakukan kegiatan jual beli terhadap tanah yang masih masuk dalam PPJB pihak lain dan juga telah menempatkan Camat sebagai PPAT untuk mengurus tanah jual beli tanah tersebut.

2. Akibat Hukum Dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108K/Pdt/2022?

Putusan Akhir adalah putusan yang dijatuhkan oleh Hakim setelah melakukan pemeriksaan terhadap sengketa yang terjadi pada Tingkat pengadilan tertentu. Putusan akhir menurut sifat amarnya dapat dibedakan atas tiga macam putusan, diantaranya yaitu:

- a. Putusan Condemnatoir yaitu putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi (to het verrichten van een prestatie).
- b. Putusan Declaratoir yaitu putusan hakim yang menyatakan apa yang menjadi hukum. putusan hakim yang

menyatakan permohonan atau gugatan ditolak merupakan suatu putusan yang bersifat declaratoir.

- c. Putusan constitutief adalah putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menciptakan suatu keadaan hukum yang baru.

Dalam melihat amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108 K/Pdt/2022 yang berbunyi:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PEMERINTAH KOTA BUKIT TINGGI, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Maka, sifat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108 K/Pdt/2022 adalah Declaratoir. Dengan bukti bahwa didalam isi amar putusannya menegaskan Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi yaitu Pemerintah Kota Buktit Tinggi. Dalam hal ini Permohonan dari Pemohon Kasasi sendiri meliputi menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 36/MKS-2007 tanggal 29 Desember 2007 dan menyatakan bahwa tanah objek perkara dengan Sertifikat Nomor 655 adalah sah barang milik Daerah Kota Bukti Tinggi.

Akibat Hukum bagi Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Bukit Tinggi) yakni ditolaknya Permohonan Kasasi oleh Majelis Hakim. Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Bukit Tinggi) juga menerima akibat hukum berupa dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu). Akibat Hukum Tidak Langsung bagi Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Bukit Tinggi) ialah harus merelakan objek tanah dengan Sertifikat Nomor 655 dikarenakan tanah tersebut termasuk kedalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 150/D/XI/2005 tanggal 23 November 2005 dilegalisasi oleh Hj. Tessi Levino, S.H., antara Penggugat dengan Para Tergugat yang mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak yang menandatangani.

Akibat Hukum bagi Termohon Kasasi (H. Nazaruddin, SKM, M. Kes,) yakni dikabulkannya Kontra Memori Kasasi pada tanggal 27 Juli 2020 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi. Akibat Hukum Tidak Langsung Bagi Termohon Kasasi (H. Nazaruddin,

SKM, M. Kes,) yaitu dapat melaksanakan serta melanjutkan kembali Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 150/D/XI/2005 tanggal 23 November 2005 dilegalisasi oleh Hj. Tessi Levino, S.H., secara penuh dan tuntas sesuai dengan hukum yang berlaku.

PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Ratio Decidendi Hakim dalam perkara tersebut, jika dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdota maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 150/D/XI/2005 tanggal 23 November 2005 sudah sah menurut hukum. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut telah memenuhi seluruh syarat-syarat yang telah diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdota. Gugatan ini juga masuk kedalam Perbuatan Melawan Hukum, Hakim memutuskan gugatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan pemutusan perjanjian sepihak. Hal tersebut dikarenakan para pihak yang membuat PPJB tersebut tidak pernah melakukan kesepakatan untuk menarik kembali perjanjian tersebut atau merasa keberatan dengan adanya perjanjian tersebut. Hakim juga memutuskan bahwa Tergugat IV (Pemerintah Kota Bukit Tinggi) dianggap sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dikarenakan telah melakukan kegiatan jual beli terhadap tanah yang masih masuk dalam PPJB pihak lain dan juga telah menempatkan Camat sebagai PPAT untuk mengurus tanah jual beli tanah tersebut.
- b. Akibat hukum bagi Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Bukit Tinggi) yakni ditolaknya Permohonan Kasasi oleh Majelis Hakim. Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Bukit Tinggi) juga menerima akibat hukum berupa dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Akibat Hukum Tidak Langsung bagi Pemohon Kasasi (Pemerintah Kota Bukit Tinggi) ialah harus merelakan objek tanah dengan Sertifikat Nomor 655 dikarenakan tanah tersebut termasuk kedalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 150/D/XI/2005 tanggal 23

November 2005 dilegalisasi oleh Hj. Tessi Levino, S.H., antara Penggugat dengan Para Tergugat yang mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak yang menandatangani. Lalu akibat hukum bagi Termohon Kasasi (H. Nazaruddin, SKM, M. Kes,) yaitu dikabulkannya kontra memori kasasi dan dapat melaksanakan kembali PPJB sebagai akibat hukum tidak langsung.

2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian serta hasil pembahasan yang telah penulis paparkan pada Bab sebelumnya, maka dapat diperoleh saran sebagai berikut:

- a. Bagi Hakim, Putusan yang dijatuhkan hakim menurut penulis sudah dirasa berpedoman pada asas putusan yang memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Karena memang dalam memutus perkara setidaknya-tidaknya harus terdapat landasan yuridis, filosofis dan sosiologis.
- b. Bagi Masyarakat, diharapkan adanya kesadaran untuk selalu memiliki itikad baik dalam melakukan suatu perbuatan Hukum. Hal tersebut berguna untuk mencegah terjadinya sengketa dan menyebabkan kerugian bagi para pihak apabila melakukan tindakan jual beli. Masyarakat juga diharapkan untuk lebih memiliki pemahaman dan juga kesadaran dalam melakukan suatu perbuatan hukum dan juga harus lebih mengerti akan dampak yang terjadi apabila melanggar suatu hukum. Masyarakat luas juga harus lebih berhati-hati dan juga teliti dalam melakukan suatu perbuatan hukum terutama perbuatan Jual Beli atas tanah. Perlu dilakukan observasi terlebih dahulu terkait latar belakang atas objek tanah yang akan dibeli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Miru, A., & Pati, S. (2020). *Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW)*. Sinar Grafika.
- Meliala, D. S. (2015). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Nuansa

Aulia.

Kosasih, J. I., & Sh, M. (2021). *kausa yang halal dan kedudukan bahasa Indonesia dalam hukum perjanjian*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

Hernoko, A. Y., & Sh, M. H. (2019). *Hukum Perjanjian*. Prenada Media

Yahman, S. H. (2016). *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Prenada Media.

Jurnal

Joni, H. (2016). Tanah Sebagai Aset Sosial Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 7(1), 123–134.

Kurniawati, L. (2018). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 2(1), 1–18.

Borman, M. S. (2019). Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris. *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris*, 3(1).

Kolopaking, I. A. D. A., & SH, M. H. (2021). *Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitase*. Penerbit Alumni.

Tjukup, I. K., Layang, I., Nyoman, A. M., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Putra, I., & Tribuana, P. A. R. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Acta Comitatus*, 2, 180–188.

Peraturan Indonesia:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

HIR dan RBg.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Perangkat Daerah. LN.2016/NO.114, TLN NO.5888, LL SETNEG: 89 HLM

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. LN. 1998 No. 52, TLN No. 3746, LL Setkab : 23 HLM

Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Bky

Putusan Nomor 68/PDT/2020/PT PDG

Putusan Nomor 2108K/Pdt/2022

Perjanjian Pokok Jual Beli Nomor 150/D/XI/2005