

**AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH
MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG**

(Studi Kasus Putusan Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.Plg.)

Tesis



**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

**Nama : NELLIANA
Nim : 02181320032**

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Prof. Amzulian Rifai, S.H., LL.M., Ph.D.**
- 2. Amin Mansur, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2016

TESIS

**AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH
MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG
(Studi Kasus Putusan Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.Plg.)**

Oleh :
NELLIANA
NIM : 0218132003232

**Telah diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
lulus pada Tanggal 10 Mei 2016
Palembang, 10 Mei 2016**

1. Pembimbing I : Prof.Amzulian Rifai, S.H,LL.M,Ph.D. :

2. Pembimbing II : Amin Mansur, S.H.,M.H. :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.
NIP. 19631111 199001 1 001

Plt. Dekan Fakultas Hukum

Prof.Ir. Zainuddin Nawawi, Ph.D.
NIP. 19590303 198503 1 004

TIM PENGUJI

- 1. Ketua : Prof.Amzulian Rifai, S.H., LL.M., Ph.D.**
- 2. Sekretaris : Dr.Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum**
- 3. Anggota : 1. Dr.Abdullah Gofar, S.H., M.H**
 - 2.Dr.Ridwan, S.H., M.Hum**
 - 3.Amin Mansur, S.H., M.H.**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini

| | |
|---------------|---|
| Nama | : Nelliana |
| Nim | : 0218132003232 |
| Alamat | : Jalan Ki Merogan No.1804, Rt.30, Rw.06, Kelurahan Kemang Agung, Kertapati Kota Palembang |
| Asal instansi | : Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya |

Dengan ini menyatakan bahwa:

| | |
|---|--|
| 1 | Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain. |
| 2 | Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat pengarahannya pembimbing. |
| 3 | Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dituliskan atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka |
| 4 | Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku |

Palembang, 2016
Yang membuat pernyataan

Nelliana
Nim.0218132003232

TESIS

**AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH
MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG
(Studi Kasus Putusan Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.Plg.)**

Oleh :

**NELLIANA
NIM : 0218132003232**

**Telah disetujui Untuk Ujian Tesis
Palembang, 10 Mei 2016**

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

**Prof. Amzulian Rifai, SH, LL.M., Ph.D Amin Mansur, SH., M.H. NIP.
19631111 199001 1 001**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.
NIP. 19631111 199001 1 001**

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrohmanirrohm,

Assalmu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama penulis mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena atas berkat dan rahmatnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul : **AKTA PERNYATAAN**

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT PEJABAT

PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SETELAH MELALUI

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG (Studi Kasus

Putusan Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.Plg. Tesis ini merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh penulis untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang.

Dalam selesainya tesis ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya, kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan masa studi dan yang telah memberikan bimbingan, petunjuk dan sarannya kepada penulis demi kesempurnaan tesis ini, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. Ir, H. Anis Saggaff, MSCE. selaku Rektor Universitas Sriwijaya .
2. Bapak Prof. Amzulian Rifai, S.H., LL.M., Ph.D, Selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan banyak ilmu selama Penulisan Tesis ini.
3. Bapak Amin Mansur, S.H., M.H., Selaku Pembimbing Pembantu selama Penulisan Tesis
4. Bapak Prof.Ir.Zainuddin Nawawi, Ph.D, Selaku Plt.Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr.Febrian,S.H.,M.S. , selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr.Ridwan,S.H.,M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
7. Bapak Abdullah Gofar, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum, selaku Ketua Prodi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Bapak M.Syaifuddin, S.H.,M.Hum, selaku Pembimbing Akademik;
- 10.Tenaga Pengajar atau Dosen yang namanya tidak dapat disebutkan satu per-satu, terima kasih atas Ilmu yang telah diberikan.
- 11.Pegawai Administrasi dan Tata Usaha serta Pegawai Perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

12. Keluarga Besarku terima kasih atas dukungan dan doa yang telah diberikan.

13. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh civitas akademika Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya atas kesabaran dan dukungannya kepada saya selama saya menimba ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ini.

Semoga ALLAH SWT melimpahkan rahmat dan karunian-Nya kepada kita semuanya, dan serta menjadi amal jariah kepada pihak-pihak yang telah berjasa dalam menyelesaikan studi ini

Palembang, 2016

Penulis

Nelliana

PERSEMBAHAN

Motto :

**" Sebuah tantangan akan selalu menjadi beban, jika itu hanya dipikirkan. Sebuah cita-cita juga adalah beban, jika itu hanya angan-angan. Sesuatu akan menjadi kebanggaan, jika sesuatu itu dikerjakan dan bukan hanya dipikirkan. Sebuah cita-cita akan menjadi sukses, jika kita awali dengan bekerja untuk mencapainya, bukan hanya menjadi mimpi. kerjakanlah, wujudkanlah, raihlah cita-citamu dengan memulainya dari bekerja bukan hanya menjadi impianmu ".
(Putu Sutrisna).**

Kupersembahkan Tesis ini kepada:

- 1. Ayahanda dan ibunda tercinta**
- 2. Adik-adikku tersayang beserta keluarga besarku**
- 3. Seseorang yang kukasihi kelak mendampingiku**
- 4. Sahabat-sahat terbaikku**
- 5. Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh Salam

Sejahtera Bagi Kita Semua

Alhamdulillah segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, shalawat dan salam selalu tercurah untuk Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan orang-orang yang senantiasa tetap dijalan-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini tepat pada waktunya. Penulisan Tesis ini merupakan salah satu diajukannya sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang. Ada pun penulisan Tesis ini berjudul **AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SETELAH MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG (Studi Kasus Putusan Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.Plg.)**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan, baik dalam penulisannya maupun dalam materinya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua yang sifatnya membangun agar dapat dipergunakan nantinya.

Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih pada semua pihak yang telah memberikan banyak masukan dan bantuan dalam penyelesaian Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat dipergunakan dan bermanfaat bagi yang membacanya dan juga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan

Wasalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Palembang, 2016

Penulis

**AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SETELAH
MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG**

(Studi Kasus Putusan Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.Plg.)

Abstrak

Tujuan penelitian ini membahas tentang akta pernyataan pembatalan akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah melalui putusan pengadilan, bagaimana proses pembatalan akta jual beli menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bagaimana wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membatalkan akta jual beli.

Penelitian ini berjenis yuridis Normatif, penelitian ini dibahas dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan doktrin-doktrin hukum yang ada, ditambah dengan pendapat dari para narasumber yaitu Notaris-Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kota Palembang, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, dan Pengadilan Negeri Kota Palembang.

Pengaturan tentang akta pernyataan pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah melalui putusan Pengadilan Negeri Palembang, diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai kebatalan serta pembatalan jual beli juga diatur secara umum dalam KUHPerdota Buku Ketiga tentang Perikatan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian sebab batalnya suatu akta dapat dianggap batalnya suatu perikatan/perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak atau adanya wanprestasi.

Kata kunci : Akta Jual Beli, Putusan Pidana

**STATEMENT OF CANCELLATION DEED SALE OF WHICH
ARE MADE OFFICIAL LAND BUILDERS (PPAT) THROUGH
AFTER COURT RULING PALEMBANG**

(Case Study Decision No: 1739 / Pid.B / 2013 / PN.Plg.)

Abstract

The purpose of this study discusses for know process statement of cancellation the deed of sale made Deed Official Land (PPAT) after a court ruling, the process of cancellation the deed of sale in accordance with the laws and regulations, and also how authority Deed Official Land (PPAT) in canceling deed of purchase.

This research was Normative juridical, his research covered by the legislation in force and legal doctrines that exist, there are also opinions from the speakers, Notary Deed Official ground (PPAT) Palembang, the National Land Agency Palembang, and the District Court of the city Palembang.

The arrangement deed declaration of cancellation which made Official Land (PPAT) after a District Court decision Palembang, set in the legislation in force, based Yurisrudensi Supreme Court regarding nullification and cancellation of the purchase also in general in the Civil Code the third book of engagement regarding a legal contract terms since the cancellation of a deed can be considered the cancellation of an engagement / agreement that has been agreed by both parties or their defaults.

Keywords: Sale and Purchase Agreements, Decision Criminal

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| Halaman Muka..... | i |
| Halaman Pengesahan..... | ii |
| Kata Pengantar..... | iii |
| Ucapan Terima Kasih..... | v |
| Abstrak..... | viii |
| Abstract..... | ix |
| Daftar Isi..... | x |
| | |
| BAB I. PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 19 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 19 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 20 |
| E. Kerangka Pemikiran..... | 21 |
| F. Metode Penelitian | |
| 1. Jenis Penelitian | 26 |
| 2. Sumber Bahan Penelitian..... | 27 |
| 3. Tehnik Pengumpulan Data Penelitian..... | 27 |
| 4. Teknik Analisis Bahan Penelitian | 30 |
| 5. Teknik Penarikan Kesimpulan | 31 |
| | |
| BAB II. KAJIAN TEORITIK TENTANG AKTA, TANAH, DAN JUAL BELI | |
| A. AKTA | |
| 1. Pengertian Akta..... | 32 |
| 2. Jenis Akta..... | 34 |
| 3. Fungsi Akta..... | 38 |

| | |
|---|------------|
| B. TANAH | |
| 1. Pengertian Tanah..... | 38 |
| 2. Jenis Hak Atas Tanah..... | 41 |
| | |
| C. JUAL BELI | |
| 1. Pengertian Jual Beli..... | 46 |
| 2. Pengertian Perjanjian..... | 49 |
| 3. Unsur-unsur Perjanjian..... | 53 |
| 4. Asas-asas Perjanjian..... | 53 |
| 5. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA..... | 58 |
| 6. Pengertian Jual Beli Tanah Sesudah UUPA..... | 61 |
| | |
| BAB III. PEMBAHASAN | |
| | |
| A. PROSES AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SETELAH MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG..... | 67 |
| B. KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MEMBUAT AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH..... | 88 |
| | |
| BAB IV. PENUTUP | |
| A. Kesimpulan..... | 103 |
| B. Saran..... | 105 |
| | |
| DAFTAR PUSTAKA | 106 |

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bukan hanya untuk tempat tinggal, tetapi juga untuk pembangunan usaha, baik dalam bidang ekonomi, sosial, budaya, teknologi, serta pembangunan sarana perhubungan seperti jalan. Dengan berkembangnya pembangunan maka semakin maju pemikiran masyarakat untuk melakukan interaksi dalam bentuk hubungan hukum untuk memperoleh tanah dengan beberapa cara, yaitu permohonan hak, pemindahan hak.¹

Pemindahan hak atau peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak tidak hanya dengan cara jual beli tetapi bisa berupa hibah, tukar-menukar sesuai peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012.² Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual- beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat

¹ *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Jakarta: Djambatan, 2003

² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987, hal.37.

tunai". Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.³

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa bangunan yang ada diatas tanah tersebut dari penjual kepada pembeli tanah.⁴

Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Peralihan hak pemilikan yang terjadi demi hukum, misalnya karena pewarisan. Karena Hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.⁵

Perjanjian itu terjadi ketika adanya kata sepakat yang ditentukan dalam, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

³ Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturanya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal 51

⁴ *Ibid*, hlm 54.

⁵ *Ibid*, hlm. 62

“ Jual-beli itu dianggap telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu sebelum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Berbeda dengan Hukum Adat menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah :

”suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat sebagai berikut ;

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Semua hak-hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang terkenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan

Lembaran Negara Nomor 3696) selanjutnya dituis PP No.24 Tahun 1997.

Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut merumuskan mengenai pengertian pendaftaran yakni :

“sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Ketentuan di atas menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana/alat bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas suatu hak atas tanah. Pendataan ini wajib dilakukan agar semua tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan tidak menjadi tanah terlantar. Pada pihak lain, pendaftaran tanah juga untuk menghindari terjadinya kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah. Selain itu, dalam pendaftaran tanah terhadap hak milik atas tanah dengan segala sesuatu yang berdiri dan membebani di atasnya akan memberikan perlindungan hukum bagi yang memiliki dan/atau menguasainya berupa pengakuan dari negara maupun Pemerintah.⁶

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fungsi ganda yakni memberikan kemudahan bagi mereka yang akan mendaftarkan

⁶ Dr. Urip Santoso, SH., MH., *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2013, hlm. 47

tanahnya berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau dan asas terbuka. Hal ini dilakukan agar pendaftaran tanah tersebut mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Data hasil kegiatan pendaftaran tanah akan dapat menunjukkan siapa pemilik ataupun pemegang haknya. Selain itu, dapat pula diketahui legalitas dari kepemilikan atas tanah tersebut sehingga apabila akan dilakukan suatu transaksi jual beli misalnya, maka hal tersebut akan menjadi lebih aman secara hukum sebab segala informasi yang diperlukan dapat diperoleh dari pendaftaran tanah tersebut.⁷

Pendaftaran tanah baik untuk pertama kalinya, lazimnya disebut persertipikatan tanah karena turun pewarisan artinya tanah yang diwariskan dari orang tua atau keluarga harus di daftarkan agar dapat menjadi hak milik yaitu dengan malalui peralihan hak atas tanah tersebut. Disamping karena pewarisan, pendaftaran tanah juga berkaitan dengan perbuatan hukum peralihan hak. Melalui pendaftaran tanah, maka informasi terhadap status pemilikan tanah beserta perbuatan hukum yang melandasinya dapat lebih mudah diketahui. Namun demikian, sering terjadi suatu luasan tanah maupun bangunan dimiliki oleh lebih dari satu orang dan masing-masing orang sama-sama memiliki sertifikat atas tanah tersebut. Apabila hal ini terjadi, akan melahirkan masalah hukum yang rumit dan tentunya dapat

⁷ *Ibid*, hlm.53

mengakibatkan kerugian materiil maupun immateriil, seperti tersitanya waktu untuk menyelesaikan masalah dimaksud. Oleh karena itu, pendaftaran tanah dapat dikatakan sebagai upaya pemerintah untuk mengantisipasi dan bahkan meniadakan masalah tersebut.⁸

Untuk memudahkan setiap warga negara Indonesia melakukan pendaftaran tanah, pemerintah menetapkan asas-asas pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

“ Menurut Asas dan Ketentuan, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, serta asas terbuka bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah atau hak-hak yang lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Asas sederhana, artinya bahwa dalam suatu proses pendaftaran serta prosedurnya agar dapat diberikan secara sederhana agar mudah dipahami dan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan. Kemudian asas aman, artinya disetiap melakukan pendaftaran maka petugas dituntut untuk dan cermat dalam setiap penerimaan berkas, dalam rangka menjamin kepastian hukum agar sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah. Asas terjangkau, artinya pemerintah harus pula memperhatikan tingkat kemampuan golongan masyarakat lemah pada standar operasional. Asas Mutakhir, artinya ditujukan agar dalam

⁸ *Ibid*, hlm.54

pelaksanaan tanah agar dipersiapkan berupa peralatan yang lengkap dan memadai sehingga kemutahiran penyimpanan datanya setiap saat terjaga, dengan demikian maka data-data yang telah tersimpan pada kantor Pertanahan setiap saat diperlukan dikarenakan adanya suatu perubahan-perubahan atas peralihan seperti jual beli, Hibah, Waris dan sebagainya dapat digunakan secara berkesinambungan. Selanjutnya asas terbuka berkaitan dengan upaya memberikan informasi kepada masyarakat agar dapat memperoleh keterangan seluas-luasnya mengenai persoalan pertanahan yang benar setiap saat. Kemutahiran setiap data diikuti dengan lajurnya pendaftaran sehingga data yang ada pada Kantor Pertanahan sesuai dengan kenyataan pada fisik.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain yaitu seperti menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta tanah .⁹

Mengenai fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta yang dibuat Pejabat Pembuat

⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 48

Akta Tanah adalah suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah atau tidaknya suatu jual beli.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk terjadinya perjanjian jual-beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga Si Penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan ditempat barang itu berada.

Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dimana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual sesuai harga yang telah disepakati mereka bersama.¹⁰

Dalam jual beli setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan dalam bentuk asas kebebasan berkontrak. Asas ini dapat

¹⁰ *Ibid*, hlm. 52

disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :
“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar kode etik dan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Salah satu penyebab adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan adalah karena para pihak tidak menginginkan akibat hukum dari apa yang mereka nyatakan, hal ini kemudian dituangkan dalam perjanjian simulasi. Dapat dikatakan bahwa di antara para pihak telah terjadi persekongkolan untuk secara diam-diam dan secara sadar

melakukan suatu tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi.¹¹

Ketentuan pasal 1328 KUH Perdata yang dimaksud dengan penipuan adalah apabila di dalam pembuatan suatu perjanjian terdapat adanya tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, sehingga pihak lainnya secara sedemikian rupa dan nyata tidak akan membuat dan atau menyetujui dan melakukan perikatan tersebut jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Permohonan-permohonan tersebut justru dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, hal mana tindakan Majelis tersebut mengabulkan permohonan pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat adanya penipuan.

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dinyatakan

¹¹ Ratna Artha Windari, SH., MH., *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014, hlm.27

dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

yang berbunyi:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dituangkan dalam suatu akta otentik. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli antara pihak penjual dan pembeli beserta semua hak yang melekat padanya atas tanah tersebut dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya dan

Balik Nama pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.¹²

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 Lembaran Negara No. 18 menjelaskan bahwa :

”Setiap perjanjian bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan 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 seutuhnya ditetapkan oleh menteri agraria.”

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar-manukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.¹³

¹² Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Op.Cit*, hlm 61

¹³ Boedi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983.

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjual belikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

14

Dari sisi ini pelaksanaan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perbuatan hukum jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. 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 jual beli apabila dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu Akta

¹⁴ Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria* (Esa Study Club), hal. 9

Jual Beli yang dibuat secara otentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Dengan kata lain, suatu perbuatan hukum yang sering dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, baik itu jual beli. Dalam keterangannya peralihan hak atas tanah tersebut hanya dapat dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga bisa didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam prakteknya, terdapat juga sebelum Pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak namun ada kasus terjadinya pembatalan Akta Jual Beli secara sepihak melalui Putusan Pengadilan. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri No.145/Pdt.G/2014/PN.Plg. Mengenai Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat di kantor Notaris Rumiati Laila, SH, sebelum melalui Putusan telah dikeluarkannya Putusan Pidana No.1739/Pid.B/2013/PN.Plg, yang membuktikan adanya unsur pidana yaitu melakukan pemalsuan identitas pihak yang menghadap untuk dibuatkan Akta jual beli

tersebut atas sebidang tanah berikut Bangunan di atasnya atas nama SYAFRUDIN. Dimana dalam hal ini Alm. Tuan SYAFRUDIN semasa hidupnya tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun, dan hanya menjaminkan sertifikat tanah tersebut kepada Tuan HAIRUDIN dikarenakan Almarhum semasa hidupnya pernah meminjam uang kepada HAIRUDIN sebesar Rp.20.000.000 dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik No.929/Pipa Reja/20 Ilir.

Pada saat NURLELA BINTI CIK NAM selaku istri Almarhum Tuan SYAFRUDIN ingin membayar hutangnya dan ingin mengambil kembali sertifikat tersebut dari Tuan HAIRUDIN , ternyata Sertifikat tersebut hilang dan sudah tidak ada lagi di tangan Tuan HAIRUDIN, karena merasa ada yang tidak benar dan akhirnya diselidiki sertifikat hak milimk tersebut telah di jual oleh istri Tuan HAIRUDIN yang bernama Nyonya HAMIDAH ALIAS IDA BINTI H.ABUL GANI kepada orang lain yang bernama Tuan SANDY SOETANTO BIN EDY SOETANTO tanpa sepengetahuan suaminya yaitu Tuan HAIRUDIN dan Nyonya NURLELA . Dimana Hamidah meminta bantuan kepada orang lain untuk berpura-pura menjadi Tuan SYAFRUDDIN sebagai pemilik tanah agar dia dapat

menjual tanah tersebut. Nyonya HAMIDAH yang saat itu telah menjual Sertifikat tanah tersebut kepada Tuan SANDY melalui transaksi jual beli yang disahkan dalam bentuk Akta Jual Beli No.165/2011 yang dibuat oleh dan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama Nyonya RUMIATI LAILA, SH BINTI BURHAN MARUNI.

Pihak dari Nyonya NURLELA merasa keberatan dan menuntut kembali haknya dan hak-hak anaknya sebagai ahli waris yang sah dari almarhum suaminya Tuan SYAFRUDIN dengan ini mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Palembang. Dimana Gugatan terhadap Akta Jual Beli tersebut dikabulkan oleh Hakim karena dapat dibuktikan adanya unsur melawan hukum dan atas dasar Putusan Pidana No.1739/Pid.B/PN.Plg, yang telah dikeluarkan pengadilan maka Nyonya HAMIDAH terbukti bersalah dan dengan sengaja telah memalsukan Identitas si pemilik tanah yaitu Tuan SYAFRUDDIN sehingga dijatuhi hukuman pidana kurungan selama 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan.

Pada saat dikeluarkannya Putusan Pidana No.1739/Pid.B/2013/PN.Plg, dimana hakim telah memutuskan bahwa

Nyonya HAMIDAH telah terbukti bersalah dan dijatuhi hukuman oleh Pengadilan, Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Nyonya RUMIATI LAILA, S.H., tetap tidak mau membuat Akta Pembatalan mengenai jual beli tersebut, dengan alasan dalam amar Putusan Pidana No.1739/Pid.B/2013/PN.Plg Hakim tidak memerintahkan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny.RUMIATI LAILA, S.H., segera membuat Akta Pembatalan atas Akta Jual Beli yang dibuatnya. Dikarenakan Nyonya RUMIATI LAILA, S.H., menolak membuat Akta Pembatalan maka Nyonya NURLELA kembali mengajukan gugatan kepada Pengadilan yaitu mengajukan Gugatan Perdata untuk mendapatkan haknya sebagai ahli waris dari tanah tersebut.

Dalam gugatan perdata tersebut Nyonya NURLELA ikut juga menggugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Nyonya RUMIATI LAILA, S.H., dan KANTOR BADAN PERTANAHAN. Gugatan perdata yang diajukan Nyonya NURLELA kembali di kabulkan oleh Hakim Pengadilan Negeri dengan dikeluarkannya Putusan Perdata No.145/Pdt.G/2014/PN.Plg, dimana amar atau isi putusan tersebut memerintahkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Nyonya RUMIATI LAILA, S.H., harus segera

membuatkan Akta Pembatalan Jual Beli tersebut dan memerintahkan KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN agar menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Almarhum Tuan SYAFRUDIN kembali.

Dalam hal ini seharusnya saat telah dikeluarkannya Putusan pidana No.1739/Pid.B/2013/PN.Plg, dimana sudah terbukti ada unsur melawan hukum dan telah memalsukan identitas penghadap seharusnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku Nyonya RUMIATI LAILA,S.H., sudah bisa membatalkan Akta Jual Beli No.165/2011 yang dibuat-Nya pada tanggal 03 Mei 2011 karena akta tersebut cacat hukum.

Namun Nyonya RUMIATI LAILA, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mau melanggar kode etik maka Nyonya RUMIATI LAILA, S.H., meminta Nyonya NURLELA agar datang ke kantornya agar bisa dibuatkan Akta Pernyataan Pembatalan Akta jual Beli No. 165/2011, sebab yang berhak membuat kesepakatan dan berhak membatalkan akta adalah kehendak para pihak yang berkepentingan/bersangkutan yang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah .

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik dan menuangkannya dalam bentuk tesis dengan judul “ Akta Pernyataan Pembatalan Akta

Jual Beli Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Palembang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No : 1739/Pid.B/2013/PN.Plg) “.

B.Perumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Akta Pernyataan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Melalui Putusan Pidana No.1739/Pid.B/2013/PN.Plg ?
2. Bagaimana Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta Pernyataan Pembatalan Akta Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998?

C.Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan Tesis ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan bagaimana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta Pernyataan Akta Pembatalan Jual Beli.
Dengan kata lain pembatalan akta dianalisis baik dari segi yuridis maupun faktor penyebab yang mengharuskan diadakannya pembatalan itu atas kehendak dan kesepakatan para pihak.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan bagaimana proses pembatalan Akta Pernyataan Akta Jual Beli melalui Putusan Pengadilan bisa dibatalkan oleh satu pihak saja, sedangkan

perjanjian dibuat oleh dua orang pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah .

D. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat penulisan Tesis ini adalah :

1. Segi Teoritis

Tulisan ini dapat memberikan manfaat di bidang ilmu pengetahuan hukum dan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka ilmu hukum pada umumnya, perkembangan hukum perdata dan khususnya mengenai hukum perikatan jual beli yang di sini objeknya adalah sebidang tanah serta Penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat luas untuk menetapkan kebijaksanaan lebih lanjut dalam melakukan perjanjian dengan pihak lain harus mengetahui keaslian identitas para pihak masing-masing sebagai upaya mengantisipasi terjadinya penipuan data di hadapan PPAT .

2. Segi Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat luas dalam membuat suatu perjanjian sering terjadi penipuan terutama mengenai identitas para pihak, dalam hal ini

PPAT guna lebih teliti dan waspada dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur terutama mengenai identitas para pihak yang menghadap untuk mengikatkan diri mereka dalam suatu perjanjian maupun pengikatan. Karena dalam undang-undang Akta yang sudah di buat oleh PPAT tidak pernah batal, yang batal hanya perbuatan hukumnya saja sehingga perjanjian itu dapat dibatalkan demi hukum apabila syarat subjektif dari syarat sahnya suatu perjanjian 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi yaitu : cakap dan sepakat.

E.Kerangka Pemikiran

Jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan

tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah:

- a. Teori kehendak (*Wils Theory*), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak di para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
- b. Teori pernyataan (*Ultims Theory*), teori ini menyatakan bahwa konsensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
- c. Teori kepercayaan (*Vertrouwens Theory*), teori ini mengandung / menyatakan adanya konsensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dan ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Menurut ketentuan Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan, tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan. Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya yaitu :

“bahwa disebut jual beli jika obyek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan Perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan

menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli.”¹⁵

Berbeda dengan penjelasan diatas, apabila dikaitkan dengan perjanjian maka terdapat Asas Kebebasan Berkontrak.

Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka (open sistem), yang mengandung maksud bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang – undang. Dalam pasal 1338 ayat (1) secara tegas menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Jika dianalisa lebih lanjut maka ketentuan pasal tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud diatas meliputi bentuk dan isi dari perjanjian. Bentuk perjanjian berupa kata sepakat (konsensus) saja sebenarnya sudah cukup untuk dikatakan sebagai sebuah kontrak, dan apabila dituangkan dalam suatu Akta (surat) hanyalah dimaksud sekedar sebagai alat pembuktian semata saja.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986, hal. 52.

Adapun mengenai isi dari sebuah kontrak, para pihak pada dasarnya bebas menentukan sendiri apa yang mereka ingin tuangkan..

Adapun dasar hukum Kebebasan Berkontrak dapat kita temukan dalam KUH Perdata Pasal 1338 sebagai berikut:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Berlakunya asas kebebasan berkontrak di Indonesia tercermin pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, serta dengan adanya asas konsensualisme semakin memantapkan eksistensi asas kebebasan berkontrak, asas ini tidak memberikan kebebasan yang tanpa batas, tetapi terdapat rambu-rambu yang tidak boleh dilanggar. Hubungan antara asas kebebasan berkontrak yang berlaku di Indonesia dengan segala pembatasannya adalah sesuai dengan pemikiran beberapa tokoh mazhab hukum alam yang sangat menjunjung tinggi moralitas dan keadilan serta tetap menghendaki adanya intervensi dari pemerintah.

Kebebasan berkontrak hanya dapat mencapai keadilan jika para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Faktanya kedudukan para pihak dalam perjanjian sering kali tidak seimbang sehingga

dimungkinkan sekali pihak yang punya kedudukan yang lemah pada suatu perjanjian akan dirugikan.

Melihat hal tersebut dalam perkembangannya penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian dibatasi pemberlakuannya, oleh Negara dengan peraturan-peraturan perundang-undangnya dan oleh hakim pengadilan dengan melalui putusan-putusannya serta praktek-praktek kebutuhan kegiatan ekonomi masyarakat.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan pembatalan akta jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat menyelesaikan masalah tersebut yang dibatalkan secara sepihak, dimana Akta tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian.¹⁶

F. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif yang didukung oleh data-data empiris yang menggambarkan secara sistematis data mengenai masalah yang akan

¹⁶ Soejono, SH., MH dan h. Abdurrahman, SH., MH., *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT.Renika Cipta, 1997, hlm. 21

dibahas. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara sistematis sehingga dapat ditarik kesimpulan dari keseluruhan hasil analisa.

Penelitian ini akan merupakan penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga dengan penelitian hukum doktrin¹⁷ yang menganalisis suatu keberlakuan hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum, seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan hukum, dan kaedah-kaedah hukum,¹⁸ yang berlandaskan “paradigma hermeneutik”¹⁹, yang dilandasi oleh pemahaman filsafat dan sifat keilmuan ilmu hukum sebagaimana dijelaskan oleh Bernard Arief Sidharta, sebagai berikut :

“...ilmu hukum adalah ilmu normative yang termasuk kedalam kelompok ilmu-ilmu lain (khususnya sosiologi hukum, sejarah hukum, dan filsafat hukum) yang relevan untuk (secara hermeneutis) menetapkan proposisi hukum yang akan ditawarkan untuk menjadi isi putusan hukum sebagai penyelesaian masalah hukum konkret yang dihadapi. Penetapan proposisi hukum tersebut dilakukan berdasarkan aturan hukum positif yang difahami (diinterpretasi) dalam konteks keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang tertata dalam system (sistematika) dan latar belakang sejarah (hiroستikal) dalam kaitan dengan tujuan pembentukannya dan tujuan hukum pada umumnya (teleological) yang menentukan isi aturan hukum positif tersebut, dan secara kontekstual merujuk pada faktor-faktor sosiologikal dengan mengacu pada nilai-nilai cultural dan kemanusiaan yang fundamental dalam proyeksi ke masa depan.”²⁰

¹⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 118.

¹⁸ *Ibid*, hlm.121

¹⁹ Otje Salman dan Anton F.Susanto, *Teori Hukum : Mengingat, Mengumpulkan, Dan Membuka Kembali*, Bandung : PT.Refika Aditama, 2004, Hlm.81

²⁰ Bernard Arief Sidharta, *Disiplin Hukum Tentang Hubungan Antara Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum (State Of The Arts)*, (Jakarta: Makalah disampaikan dalam Rapat Tahunan Komisi Disiplin Ilmu Hukum, 2001), Hlm 9

2) Sumber Bahan Penelitian

Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data yaitu berupa :

1. Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini mulai dari Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, loka karya yang berkaitan dengan materi penelitian;
3. Bahan hukum tersier berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

3) Teknik Pengumpulan Bahan

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber daya, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Adapun dalam penelitian ini, pengumpulan bahan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Bahan hukum primer, yaitu mengenai ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, antara lain sebagai berikut :

1. Kitab undang-undang Hukum Perdata
2. UU No.2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris..
3. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
8. Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

b. Bahan hukum sekunder, Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, yaitu :

- a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah
- b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria
- c) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT.
- d) Bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli tanah.
- e) dan kepentingan perlindungan bagi pembeli dalam perjanjian jual-beli tanah

c. tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah .

d. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder yaitu kamus hukum.²¹

4) Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis normatif kualitatif, yaitu lebih fokus kepada analisis hukumnya dan menelaah bahan-bahan hukum baik yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang berhubungan.

²¹ Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A., *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 47

Teknik analisis yang dilakukan adalah analisis deskriptif, diawali dengan mengelompokkan data dan informasi yang sama, selanjutnya melakukan intepretasi untuk memberi makna terhadap tiap sub aspek dan hubungannya satu sama lain. Kemudian setelah itu dilakukan analisis atau interpretasi keseluruhan aspek untuk memahami makna hubungan antara satu aspek yang satu dengan yang lainnya dan dengan keseluruhan aspek yang menjadi pokok permasalahan penelitian yang dilakukan secara induktif sehingga memberikan gambaran hasil yang utuh. ²²

Bahan hukum penelitian kemudian diolah dengan tahapan sebagaimana dijelaskan oleh Van Hoecke yang dikutip dari Bernard Arief Sidharta ²³, yaitu dengan menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensisternasikan bahan – bahan hukum yang dilakukan dengan tataran teknis dengan menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum berdasarkan hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem hukum yang koheren. Data yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisa menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal

²² Bahder Johan Nasution, Halaman 174.

²³ *Ibid*

yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting untuk kemudian diambil kesimpulan.²⁴

5 Teknik Penarikan Kesimpulan

Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berfikir deduktif (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus), yang diinteraksikan dengan metode berfikir induktif (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum)

²⁴ Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung Penerbit Remaja Rosdakarya: 2000) Hlm 103

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan:

“ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi :

“Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu” .

Istilah akta berasal dari Belanda yaitu *Akte*. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat. Pertama mengartikan akta sebagai surat dan kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa Sarjana yang menganut pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat antara lain mengartikan akta yaitu “surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh

orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat”.²⁵

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, S.H. apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan- persyaratan berikut :Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “di hadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.²⁶

Akta yang dibuat dihadapan (*akrenoverstaan*) pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (*partij akten*); merupakan akta yang berisi keterangan- keterangan dari pihak lain yang berkepentingan agar keterangan tersebut disampaikan kepada Notaris yang menjalankan jabatannya yang kondisinya dinyatakan/ dituangkan dalam akta autentik (Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Kredit).²⁷

Menurut R. Subekti, kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang merupakan bahasa Latin yang mempunyai arti perbuatan-perbuatan.²⁸ Selain pengertian akta sebagai surat memang sengaja diperbuat sebagai alat bukti, ada juga yang menyatakan bahwa perkataan akta yang dimaksud tersebut bukanlah “surat”, melainkan

²⁵ Pitlo. 1986. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta: Internusa. Hlm. 52.

²⁶ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 29.

²⁷ Ibid, hlm. 31

²⁸ R. Subekti dan Tjitrosudibio. 1980. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 9.

suatu perbuatan. Menurut R. Subekti menyatakan kata “akta” pada Pasal 108 KUHPerdara tersebut bukanlah berarti surat atau tulisan melainkan “perbuatan hukum” yang berasal dari bahasa Perancis yaitu “acte” yang artinya adalah perbuatan.²⁹

Ada dua unsur yang harus di penuhi agar suatu tulisan memperoleh kualifikasi sebagai akta yakni³⁰:

1. Tulisan itu harus ditandatangani; dan
2. Tulisan itu diperbuat dengan tujuan untuk dipergunakan menjadi alat bukti.

2. Jenis Akta

Di dalam Pasal 1867 KUHPerdara juga disebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Dalam Pasal 165 HIR Pasal 285 RBg memuat definisi akta otentik, yang berbunyi sebagai berikut:

“Akta otentik yaitu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan

²⁹R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata. Op. Cit.* Hlm. 29.

³⁰M.U. Sembiring. 1997. “Teknik Pembuatan Akta”, *Tesis*, Tidak Diterbitkan. Medan: Program Pendidikan Spesialis Notaris Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hlm. 3.

saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu”.

Berdasarkan pihak yang membuatnya, untuk akta otentik dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

a) Akta para pihak (*partij akte*)

Akta para pihak (*partij akte*) adalah akta yang berisi keterangan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dimuatkan dalam akta bersangkutan. Termasuk kedalam akta ini misalnya: akta jual beli, akta perjanjian pinjam pakai, akta perjanjian kredit, akta perjanjian sewa menyewa, dan lain-lain. Jadi *partij akte* adalah :

1. Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan
2. Berisi keterangan para pihak.

b) Akta Pejabat (*Ambtelijk Akte* atau *Relaas Akte*)

Akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat berwenang, tentang apa yang dia lihat dan saksikan dihadapannya. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Yang termasuk kedalam akta diantaranya: Berita acara rapat pemegang saham perseroan terbatas; Berita acara lelang; Berita acara penarikan undian; Berita acara rapat direksi perseroan terbatas; Akta kelahiran,

Akta kematian, Kartu tanda penduduk, Surat izin mengemudi;

Ijazah; Daftar inventaris harta peninggalan dan lain-lain. Jadi

Ambetelijk Akte atau *Relaas Akte* merupakan :

1. Inisiatif ada pada pejabat;
2. Berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambetenaar*) pembuat akta.

Berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

a. Akta Di bawah Tangan (*Onderhands*)

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUHPerdatta akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik. Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan

para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

b. Akta Resmi (Otentik)

Pengertian akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Pasal 1868 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut:

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Undang-undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif. Unsur-unsur tersebut, yaitu : ³¹

1. Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang;
2. Akta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;

³¹ Urip Santoso, 2001, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.352.

3. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya

3. Fungsi Akta

Fungsi yang paling penting dari sebuah akta adalah sebagai alat bukti. Dalam Pasal 1864 KUH Perdata sendiri telah menetapkan alat bukti tulisan pada urutan yang pertama. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan utama membuat akta adalah untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Akta memiliki 2 (dua) fungsi penting, yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). Fungsi formil (*formalitas causa*) berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) akta itu dibuat semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.³²

B. Tinjauan Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan tumpuan harapan bagi rakyat guna dapat melangsungkan tata kehidupannya. Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas.

³² Sudikno Mertokusumo, 1999, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, hlm.121-122

Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.³³

Sedangkan selaku fenomena yuridis, c.q. hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai “permukaan bumi”, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula “tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air” (UUPA Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 1 ayat (4)). Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat di miliki oleh seseorang”.³⁴

Dan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sehingga pemilikan tanah tidak bersifat absolute yang tidak dapat diganggu gugat lagi yang berarti jika terjadi pertentangan kepentingan maka kepentingan umum harus diutamakan diatas kepentingan perorangan dalam batas-batas yang tidak menghilangkan kepentingan individu.³⁵

³³ Iman Sudiyat, Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang, BPHN, 1982, hal. 1.

³⁴ Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran, Jakarta, PT. Dina Aksara, 1988, hal.8.

³⁵ *Ibid*, hlm. 18

Dapat dipahami bahwa permasalahan tanah ini semakin hari semakin dirasakan lebih meningkat disebabkan karena beberapa faktor yang antara lain:

1. Pertambahan penduduk yang tidak terkendalikan.
2. Penyediaan tanah yang terbatas terutama tanah pertanian di daerah berpenduduk padat.
3. Tanah pertanian yang dimiliki oleh rakyat tidak dapat lagi memenuhi kebutuhan hidup.
4. Makin meningkatnya angkatan kerja buruh tani.
5. Makin menyempitnya areal tanah pertanian karena terdesak proyek pembangunan misalnya perumahan, pabrik dan sebagainya.

Dalam pelaksanaannya dan perkembangan keadaan telah membuktikan bahwa pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya menunjukkan adanya banyak rintangan dan hambatannya.³⁶

³⁶ Herman Soesang Obeng, S.H. Pengaruh Rationalisasi Hukum Tanah Terhadap Perkembangan Masyarakat Hukum Desa, penerbit FHPM Universitas Brawijaya Malang, 1975 halaman 1.

2. Jenis Hak Atas Tanah

Untuk mengetahui hak atas tanah maka kiranya terlebih dahulu diketahui persoalan yang menyangkut pengertian hak atas tanah.

Pengertian hak atas tanah dapat dipisahkan dalam dua pengertian yaitu di satu pihak pengertian tentang hak dan di pihak lain pengertian atas tanah itu sendiri.

Adapun pengertian hak berasal dari bahasa Arab yang mempunyai arti bermacam-macam antara lain: benar, sungguh ada, kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menurut sesuatu, kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan, undang-undang dan sebagainya, kewenangan.³⁷

Hukum Agraria yang berlaku sekarang berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 diatur bahwa bumi (tanah) dikuasai tertinggi oleh Negara. Dikuasai dalam hal ini bukan berarti dimiliki oleh karenanya Negara berwenang untuk:

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi.
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi.

³⁷ Poerwardaminta WJS; Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta 1976 halaman 339.

Hak menguasai dari Negara ini adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat/masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Dalam Pasal 4 Undang-undang Agraria Nomor 5 Tahun 1961 juga mengatur bahwa atas dasar menguasai dari Negara akan menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum.

Menurut Budi Harsono, S.H. bahwa badan-badan hukum disebut tersendiri karena ada hak atas tanah yang pada dasarnya tidak dapat dipunyai oleh badan hukum yaitu hak milik menurut Pasal 21 ayat (2). Orang-orang dapat mempunyai hak-hak itu baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain.³⁸

Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung atau pun tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang disebut dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA. Macam-macam hak atas tanah dalam Pasal 16 UUPA, menentukan bahwa :

1. Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi:

- a) Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah:

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi

³⁸ Budi Harsono, S.H. Undang-Undang Pokok Agraria, bagian pertama jilid kedua, Djambatan Jakarta 1971 halaman 171.

sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak Eigendom.³⁹

b) Hak Guna Usaha

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

³⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, Hlm.5-6.

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa HGB dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu HGB dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang.⁴⁰

d) Hak Pakai

Hak Pakai dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing termasuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga badan hukum asing, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 42 UUPA.

e) Hak Sewa

f) Hak Membuka Lahan

g) Hak Memungut Hasil Hutan Hak-hak yang lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara

⁴⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, Hlm.31.

2. Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 3 meliputi :
- a. Hak Guna Air
 - b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. Hak guna ruang angkasa
 - d. Wakaf, yaitu Hak milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49 UUPA.
 - e. Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 5 UUPA.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan pengecualian Hak Guna Usaha) yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut KUH Perdata yang memberikan kewenangan palingluas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”⁴¹

⁴¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hal. 30

Untuk mengetahui hak milik dapat dilihat dari beberapa hal yang lebih dikenal dengan ciri-ciri milik antara lain disebutkan tertentu sebagai berikut:⁴²

- a. Merupakan hak atas tanah terkuat. Bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- b. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak.
- c. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang.
- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik atau credietverband.
- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain dihibahkan dan diberi dengan wasiat.
- f. Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi milik Negara.
- g. Dapat diwakafkan.
- h. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapa benda itu berada.

C. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah :

⁴² Notonagoro, Prof. Drs. S.H. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia* CV Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974, halaman 79.

”suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) ini bersifat *Obligatoir* yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.⁴³

⁴³ Sudaryo Soimin, Status Tanah Dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hal. 94-95

Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa rumah dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak pemilikan itu terjadi demi hukum, misalnya karena pewarisan. Karena Hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechthshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.⁴⁴

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 97

pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.⁴⁵

Achmad Chulaimi berpendapat bahwa pengertian jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu

1. Pengertian sebelum UUPA
2. Pengertian setelah berlakunya UUPA

2. Pengertian Perjanjian

Pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dalam KUHPerdara tidak ditemukan definisi dari perjanjian pengikatan jual beli. Oleh karena itu pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk kebutuhan hukum dari masyarakat. Pada prinsipnya setiap subjek hukum dapat membuat suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan, maka dipandang perlu untuk memaparkan beberapa definisi dan pemikiran yang relevan dengan perjanjian.⁴⁶

⁴⁵Boedi Harsono, Hukum. Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 333.

⁴⁶Ratna Artha Windari, SH., MH., *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014, hlm.31

R. Subekti, mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perjanjian sebagai berikut :

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴⁷

Definisi yang hampir serupa tentang perjanjian juga dikemukakan oleh J. Satrio, yaitu:

Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.⁴⁸

Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut:

Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak.

⁴⁷R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 10.

⁴⁸J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995. hal 5.

Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja. Padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

Menurut R. Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut :

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.⁴⁹ Sehingga menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.⁵⁰

Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu

⁴⁹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 49.

⁵⁰ Rutten dalam Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 46.

mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Selanjutnya definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.⁵¹

Pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁵²

Sedang menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁵³

⁵¹R. Setiawan, *Op. Cit*, hal. 49.

⁵²R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993, hal. 9.

⁵³Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 78.

Menurut Abdul Kadir Muhammad. Pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu :⁵⁴

- a. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang
- b. Adanya persetujuan para pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dicapai

Menurut Yahya Harahap, perjanjian ialah :

Suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan atau harta antara dua orang atau lebih yang memberikan kenikmatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan suatu prestasi.⁵⁵

3. Unsur-unsur Perjanjian

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai berikut :⁵⁶

- a. Unsur *Esensialia*

Adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat

⁵⁴ *Ibid*, hal. 31

⁵⁵ Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1992, hal. 82

⁵⁶ Ratna Artha Windari, SH., MH., Op.Cit, hlm. 33

penyerahan objek perjanjian merupakan *essensialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essensialia* dari perjanjian formil.

b. Unsur *Naturalia*

Adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur *Accidentalia*

Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.⁵⁷

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas penting dalam perjanjian antara lain :

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

⁵⁷ J. Satrio, *Op. Cit.* hal. 67-68.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Jadi dari pasal tersebut dapat simpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- a. Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang.
- b. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting dalam hukum perjanjian, karena dari asas inilah tampak adanya pernyataan dan ungkapan hak asasi manusia dalam mengadakan perjanjian sekaligus memberikan peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. Selain itu asas ini juga merupakan dasar dari hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak tidak tertulis

dengan kata-kata yang banyak dalam undang-undang tetapi seluruh hukum perdata kita didasarkan padanya.⁵⁸

2. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁵⁹

3. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apaapa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut

⁵⁸ Patrik Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986, hal. 4.

⁵⁹ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 20.

dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.⁶⁰

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.

Serupa dengan pendapat di atas mengenai azas-azas dalam Hukum Perjanjian, Mucdarsyah Sinungan, menambahkan azas-azas yang telah tersebut di atas dengan satu azas, yaitu Azas Kepribadian. Menurut azas ini, seorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingan dirinya sendiri dalam suatu perjanjian. Azas ini terdapat pada Pasal 1315 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri pada atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.⁶¹

⁶⁰ *Ibid*, hal. 19.

⁶¹ Mucdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, 1990, hal.42

5. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropa).⁶²

Dalam pengertian hukum adat “jual beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).⁶³

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar-

⁶²A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, Alumni, 1973, hal. 40.

⁶³K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1973, hal. 30.

manukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.⁶⁴

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdota. Menurut sistem KUHPerdota jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi abyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.⁶⁵

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdota tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata

⁶⁴ Boedi Harsono, Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983.

⁶⁵ Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya, Bandung, Alumni, 1993, hal. 86

tersebut “levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“transfer of ownership”).⁶⁶

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 145 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.⁶⁷

Menurut pendapat Hartono Soerjopratiknjo, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensual atas mana Pasal 1320 KUHPerdota dan berikutnya berlaku. Jadi untuk adanya perjanjian jual beli disyaratkan empat hal:

1. persetujuan dari mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk mengadakan perikatan
3. pokok yang tertentu
4. sebab yang diperkenankan

Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat UU memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus.⁶⁸

⁶⁶R. Subekti, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta, 1963, hal. 11

⁶⁷Wiryo Prodjodikoro, Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Bandung, Sumur, 1974, hal. 13.

⁶⁸Hartono Soerjopratiknjo, Aneka Perjanjian Jual Beli, Cetakan 1, Yogyakarta, Seksi Notariat FH UGM, 1982, hal. 5.

Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdota mengatakan : “Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 KUHPerdota: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”.

Berkaitan dengan hal tersebut, K. Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut Hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu : perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Yang keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yang kedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir.⁶⁹

6. Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Keluarnya UUPA

UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama.

Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual beli tersebut.⁷⁰

⁶⁹K. Wantjik Saleh, Op. cit, hal. 32.

⁷⁰Achmad Chulaemi, Op. cit, hal. 89.

Seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.

71

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat. Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan: bilamana kita perhatikan jual beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah barbeda

⁷¹ Boedi Harsono, UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II Jilid I, Jakarta, Djambatan, 1972.

sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dengan Hak Milik Indonesia.⁷²

Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang menyebut : Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli tanah merupakan persetujuan yang konsensual, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (*levering*) sedangkan dalam hukum adat konstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.⁷³

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.⁷⁴

⁷² Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1976.

⁷³ Achmad Chulaimi, *Op. cit*, hal. 91.

⁷⁴ Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria (Esa Study Club)*, hal. 9.

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratinjo, yang berpendapat bahwa obyek dari suatu perjanjian jual beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan UU dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (erfpacht, opstal dan sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak persoonlijk (pribadi).⁷⁵

Hak atas tanah menurut Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1961 ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA).

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1961 merumuskan :

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

⁷⁵ Hartono Soerjopratinjo, Op. cit, hal. 45.

Sedangkan menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
2. Memungut hasil.

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1961 dijelaskan bahwa hak milik bersifat “zakelijk”. Sehingga karena tak bersifat pribadi (persoonlijk) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (rechtshandelingen) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.⁷⁶

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya

⁷⁶ Dr.Urip Santoso, SH., M.H, Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana Persada, 2013, hlm.58

hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.⁷⁷

⁷⁷ Dr. Habib Adjie, SH., M.Hum., Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris (Dalam Bentuk Akta Keterangan Ahli waris), Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm. 78

BAB III

PEMBAHASAN

A. PROSES AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG.

Jual-beli dalam hukum tanah adalah jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak mengenai tanah yang akan dijual dengan kesepakatan harga yang telah ditentukan. Pada saat jual beli dilakukan maka terjadi pengalihan hak atas tanah tersebut, dari penjual kepada pembeli.⁷⁸

Pengalihan hak-hak kepemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Peralihan hak pemilikan yang terjadi demi hukum, misalnya karena pewarisan, hak atas tanah tersebut beralih menjadi milik orang lain saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.⁷⁹

⁷⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.49-50

⁷⁹ *Ibid*, hlm 52.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

a. Cakap

Cakap dalam melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan dewasa menurut KUH Perdata adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi perempuan.

b. Sepakat

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian tersebut.

c. Hal tertentu

Suatu objek/barang yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah jelas.

d. Kausa yang halal

Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, Sebab menyangkut subyek perjanjian. Apabila syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan lewat pengadilan. Jika tidak dituntut pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif, sebab menyangkut

obyek perjanjian. Jika syarat obyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

Jual beli dilakukan dengan kesepakatan bersama dari dua orang atau lebih yang mengikatkan diri mereka dalam sebuah perjanjian tanah, dengan demikian jual beli tersebut terjadi atas kehendak kedua belah pihak tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Perbuatan hukum jual beli tersebut dituangkan dalam sebuah akta otentik yang dijadikan sebagai alat bukti dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh para saksi.⁸⁰

Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris atas Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Perubahan Jabatan Notaris yang berbunyi : Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini. Adapun ciri-ciri atau sifat (*Nature*) dari suatu Akta Notaris/Akta Otentik adalah:

1. Bentuknya telah disesuaikan Undang-Undang.

Pasal 38 Undang-undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa bentuk dari akta notaris termasuk format dan isinya ditentukan oleh Undang-Undang.

⁸⁰ Effendi Perangin, *Op.Cit*, hal.77

2. Dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang (Pasal 1868 KUH Perdata)

Dalam hal ini yang disebut sebagai “Pejabat Umum Yang Berwenang” tidak hanya Notaris. Notaris hanya berwenang untuk membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan hubungan dan hak-hak keperdataan seseorang, pendirian serta perubahan usaha dan lain sebagainya. Untuk pembuatan akta-akta tanah kewenangannya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Kekuatan pembuktian yang sempurna

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya (Pasal 1870 KUH Perdata).

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 menjelaskan PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 menjelaskan Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

a) Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

b) Tukar-Menukar

Berdasarkan Pasal 1541 KUH Perdata tukar-menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain

Perjanjian tukar menukar itu sama dengan perjanjian jual beli, tetapi perbedaannya pada tukar menukar kedua belah pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pada jual beli pihak yang satu wajib menyerahkan barang dan pihak yang lain menyerahkan uang".⁸¹

⁸¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1975, hal 54

c) Hibah

Hibah diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata dan merupakan tindakan persetujuan dari si pemberi hibah semasa hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali. Akta Hibah Berdasarkan Pasal 1682 harus dibuat di Hadapan Notaris, dijelaskan juga dalam KUH Perdata BAB III tentang Perikatan.

Menurut ketentuan Pasal 1666 KUH Perdata, hibah adalah persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang tanpa dapat menariknya kembali untuk kepentingan seseorang yang menerima hibah tersebut serta undang-undang hanya mengakui hibah yang terjadi antara orang yang masih hidup.

d) Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng)

Dalam pasal 1619 KUH Perdata menentukan bahwa seseorang/partner kerja yang akan memasukan hartanya dalam perusahaan yang akan didirikan tersebut, pemasukan (inbreng) dapat berupa :

1. Uang
2. Benda seperti kendaraan atau alat perlengkapan kantor
3. Tenaga kerja baik fisik maupun pikiran.

Inbreng merupakan unsur utama dalam pendirian perusahaan. Tanpa adanya inbreng yang menjadi modal perusahaan, maka jelas perusahaan tidak dapat menjalankan kegiatannya dalam mencari keuntungan.

e) Pembagian Hak Bersama

Menurut ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai hak bersama tersebut.

Dengan demikian Pasal 111 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak artinya telah terjadi peristiwa hukum yaitu meninggalnya pewaris sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertifikatnya milik atas tanah di balik nama para ahli waris dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).

f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, menyebutkan “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Pasal 41 UUPA menyebutkan “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan/memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara/tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban ditentukan dalam pemberiannya oleh pejabat yang berwenang/oleh pemilik tanahnya dan segala

sesuatu dalam perjanjian mengenai tanah tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang”.

Dengan demikian, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, Pemberian hak guna bangunan (HGB) diatas hak milik dilakukan oleh pemegang hak pemilik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pemberian hak tersebut dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang hak milik dengan dengan calon pemegang hak guna bangunan yang tercantum dalam akta tersebut. Pemberian HGB diatas hak milik wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

g) Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Ketentaun Pasal (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren).

h) Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditor sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan. Kreditor setelah memperoleh SKMHT dari debitor atau pemilik jaminan, maka selambat-lambatnya 1 bulan setelah diberikan

SKMHT wajib memasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Surat kuasa ini dibuat dengan akta Notaris/PPAT.⁸²

Sebagaimana dijelaskan dalam Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang batas waktu penetapan SKMHT, untuk menjamin pelunasan kredit tertentu dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR/1993 tentang Kredit Usaha Kecil yang kemudian dicabut dan diganti dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 30/35LEP/DIR tanggal 8 Agustus 1998, dalam Surat Keputusan tersebut dinyatakan bahwa : “ Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak ”.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.08

Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 95 ayat (2) menerangkan : Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

⁸² <http://raypratama.blogspot.co.id/2012/02/pengertian-surat-kuasa-membebankan-hak.html>

Penulisan Tesis ini mengkaji, mengutarakan serta menjelaskan Kasus Akta jual beli hak atas tanah yang terjadi dengan memalsukan identitas, pemilik Sertifikat Hak Milik No. 929/pipa reja, atas nama SYAFRUDDIN.

Kasus ini berawal pada saat peminjaman uang antara Tuan SYAFRUDDIN dan Tuan HAIRUDIN sebesar Rp. 20.000.000,00 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.929/Pipa Reja, seluas 380 m² yang terletak di Kelurahan Pipa Reja, Kecamatan Kemuning, Palembang, Propinsi Sumatera Selatan. Dalam hal ini pada saat Tuan SYAFRUDDIN akan mengembalikan uang pinjaman tersebut dan ingin mengambil sertifikat rumahnya kembali ternyata sertifikat tersebut telah hilang dari rumah tuan HAIRUDIN.

Namun setelah diketahui bahwa sertifikat hak milik tersebut bukan hilang melainkan telah di jual oleh istri Tuan HAIRUDIN yang bernama Nyonya HAMIDAH kepada seorang pembeli yang bernama Tuan SANDY SOETANTO maka seketika itu juga Tuan SYAFRUDDIN mengalami serangan jantung dan meninggal dunia.

Istri Tuan SYAFRUDDIN yang bernama Nyonya NURLELA, Lahir di Muara Enim, pada tanggal 02-08-1960, Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, berdomisili di Jalan Tembesu II Nomor 2005, Rukun Tetangga 024, Rukun Warga 007, Kelurahan Pipa Reja, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1671094208600005, beserta anak-anaknya yang yaitu :

1. Mardiana, umur 25 tahun
2. Muhammad Rudi Yansah, umur 24 tahun
3. Novitasari, umur 23 tahun

Semuanya berdomisili di daerah yang sama di Jalan Tembeu II Nomor 2005, Rukun Tetangga 024, Rukun Warga 007, Kelurahan Pipa Reja, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang.

Nyonya NURLELA datang menghadap Nyonya RUMIATI LAILA, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli No.165/2011, beralamat di jalan Macan Lindungan Kota Palembang. Nyonya NURLELA datang menghadap Nyonya RUMIATI LAILA, SH, dengan tujuan Nyonya RUMIATI LAILA bisa membatalkan Akta Jual Beli tersebut. Tetapi Nyonya RUMIATI LAILA, S.H menolak untuk membatalkan Akta Jual Beli No.165/2011 dengan alasan tidak mempunyai wewenang untuk membuat Akta Pembatalan kecuali para pihak yang meminta, dikarenakan yang berhak membuat dan membatalkan Akta adalah para pihak yang datang menghadapnya dan menyatakan pembatalan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁸³

Kemudian karena permintaan dari Nyonya NURLELA tidak dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Nyonya NURLELA beserta anak-anaknya datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang untuk berbicara mengenai permasalahan tersebut. Nyonya NURLELA disarankan mengajukan Gugatan Pidana agar dapat

⁸³ Hasil Wawancara dengan Notaris Rumiati Laila, SH., berkantor di Macan Lindungan pada tanggal 12 Januari 2016, pada pukul 13.45 WIB

membuktikan Tuan SYAFRUDDIN tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain, tetapi hanya menjaminkannya kepada Tuan HAIRUDIN.

Dalam gugatan pidananya, Nyonya NURLELA menjelaskan duduk perkaranya yaitu :⁸⁴

1. Benar bahwa Alm.Tuan SYAFRUDDIN sekitar bulan April Tahun 2011 telah meminjam uang dari Tuan HAIRUDIN sebesar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dengan jaminan satu buah sertifikat hak milik no.929/2000/pipa reja.
2. Benar bahwa Nyonya HAMIDAH mengambil sertifikat hak milik Nomor : 929/2000 dari lemari pakaiannya, kemudian diserahkan terdakwa kepada LELA temannya untuk digadaikan/meminta dicarikan pembeli.
3. Benar bahwa sertifikat hak milik No.929/2000/pipa reja Nyonya HAMIDAH gadaikan kepada LELA temannya sebesar Rp.3.500.000, dan sertifikat tersebut diserahkan LELA kepada Tuan SANDY SOETANTO.
4. Benar bahwa Nyonya HAMIDAH dan Tuan SANDY SOETANTO mengadakan perikatan jual beli di Kantor Notaris/PPAT RUMIATI LAILA, SH, yang beralamat di Jalan Macan Lindungan NO.2, dan Nyonya HAMIDAH datang dengan didampingi oleh seorang pria yang belum dikenalnya untuk menandatangani akta jual beli Nomor :165/2011 tanggal 05 Mei 2011.
5. Benar bahwa pada saat menghadap Notaris/PPAT terdakwa bersama laki-laki yang bukan bernama SYAFRUDDIN pemegang asli sertifikat nomor ; 929/2000/pipa reja, untuk membubuhkan tanda tangan di dalam surat akta jual beli nomor : 165/2011

⁸⁴ . Petikan Putusan No : 1739/Pid.B/2013/PN.PLG.

tanggal 03 Mei 2011 sebagai syarat untuk pengurusan balik nama asli sertifikat Nomor : 929/2000/pipa reja dari pemilik semula atas nama SYAFRUDIN kepada SANDY SOETANTO selaku pemilik yang baru di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.

6. Benar bahwa Almarhum Tuan SYAFRUDIN atau Nyonya NURLELA BINTI CEK NAM tidak pernah menjual atau menjaminkan sertifikat asli Nomor : 929/2000/pipa reja, kepada HAIRUDIN.
7. Benar bahwa kenyataannya tanda tangan almarhum Tuan SYAFRUDIN di dalam akta jual beli Nomor :165/2011 TANGGAL 03 Mei 2011 yang mengatas namakan Tuan SYAFRUDIN itu palsu, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor.LAB :531/DTF/2013 tanggal 06 Maret 2013 yang dibuat dan di tanda tangani oleh Ajun Komisaris Besar Polisi Drs.Bambang Priyo Wardhono Pelaksana Harian Kepala Laboratoris Forensik Polri cabang Palembang dengan kesimpulan : “ Tanda tangan bukti QT mempunyai bentuk umum (*general design*) yang berbeda terhadap tanda tangan pembanding KT, atau dengan kata lain tanda tangan atas nama SYAFRUDIN bukti yang dipersoalkan pada satu berkas akta jual beli Nomor : 165/2011 tanggal 03 Mei 2011 TERSEBUT PADA BUKTI I.A merupakan tanda tangan karangan (*Spurious Signature*).
8. Benar bahwa Nyonya HAMIDAH terbukti bersalah sebagaimana perbuatan tersebut diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP : “ Bahwa ia terdakwa HAMIDAH ALIAS IDA BINTI H.ABDUL GANI pada waktu dan tempat seperti tersebut dalam dakwaan kesatu diatas, menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan

maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai kata itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, perbuatan mana yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara seperti tersebut dalam dakwaan.

9. Benar bahwa terdakwa Nyonya HAMIDAH mengakui kesalahannya dan merasa sangat menyesal.

Pengadilan Negeri Kota Palembang mengabulkan permohonan gugatan yang diajukan oleh Nyonya NURLELA dan mengeluarkan Putusan Nomor :1739/Pid.B/2013/PN.Plg, yang amar putusan Hakim memutuskan bahwa Nyonya HAMIDAH telah terbukti bersalah dan dinyatakan telah melakukan pemalsuan identitas atau memasukkan keterangan palsu dalam sebuah akta otentik yaitu akta jual beli dengan objek Sertifikat Hak Milik atas nama Tuan SYAFRUDDIN sehingga Nyonya HAMIDAH mendapat hukuman penjara selama 1 tahun 3 bulan serta Akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta di batalkan karena cacat hukum.⁸⁵

Setelah dikeluarkannya Putusan Pengadilan No.1739/Pid.B/2013/PN.Plg, Nyonya NURLELA belum mendapatkan kembali sertifikat hak milik no. 929/pipa Reja/2000 atas nama SYAFRUDIN. Lalu Nyonya NURLELA kembali menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Nyonya RUMIATI LAILA, SH untuk menjelaskan dan menceritakan bahwa telah dikeluarkan Putusan Pengadilan atas

⁸⁵. Petikan Putusan Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.PLG.

kebenaran identitas para penghadap tersebut adalah palsu dan meminta Nyonya RUMIATI LAILA, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membatalkan akta jual beli No.165/2011.⁸⁶

Pejabat Pembuat Akta tanah tetap tidak bisa membatalkan akta jual beli tersebut dengan alasan bahwa dalam Putusan Pidana Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.Plg, hakim tidak memerintahkan untuk membatalkan akta jual beli No.165/2011 yang dibuat pada tanggal 05 Mei 2011. Mendengar pernyataan Nyonya RUMIATI LAILA, SH., Nyonya NURLELA lalu mendatangi kembali Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang dan menyampaikan kata-kata yang diucapkan oleh PPAT. Kemudian Nyonya NURLELA kembali disarankan untuk mengajukan Gugatan Perdata mengenai Perihal Pembatalan Akta jual Beli No.165/2011. Dalam surat gugatan perdatanya Nyonya NURLELA menggugat empat (4) pihak yaitu:⁸⁷

1. NYONYA HAMIDAH
2. TUAN SANDY SOETANTO
3. RUMIATI LAILA, SH
4. KEPALA BPN KOTA PALEMBANG

⁸⁶*Ibid*

⁸⁷Hasil Wawancara dengan Firman Freddy Busroh, SH., M.Hum, Sub Kasi Sengketa BPN Kota Palembang, pada tanggal 12 Februari 2016, pada pukul 08.30 WIB

Dalam gugatan perdata tersebut, Nyonya NURLELA menjelaskan duduk perkaranya yaitu :⁸⁸

1. Bahwa penggugat benar merupakan istri dari pemilik sertifikat hak milik no.929/pipa reja/2000 atas nama Tuan SYAFRUDDIN dimana Tuan SYAFRUDDIN telah dinyatakan meninggal dunia pada tanggal 30 Juni 2012 dikarenakan sakit.
2. Benar bahwa semasa hidupnya Alm.Tuan SYAFRUDDIN telah meminjam uang dari Tuan HAIRUDIN sebesar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat hak milik no.929/pipa reja/2000.
3. Bahwa benar tergugat I Nyonya HAMIDAH menghubungi tergugat II Tuan SANDY SOETANTO pada saat akan melakukan jual beli di kantor Notaris RUMIATI LAILA, SH, dan benar bahwa tergugat I datang ke kantor notaris RUMIATI LAILA bersama seorang laki-laki yang memiliki KTP atas nama SYAFRUDDIN membubuhkan tanda tangan di atas Akta Jual beli dan benar bahwa tergugat II Tuan SANDY SOETANTO tidak datang ke kantor Notaris RUMIATI LAILA, SH pada saat jual beli dan akan membubuhkan tanda tangannya nanti di atas Akta jual Beli No.165/2011 yang dibuat pada tanggal 03 Mei 2011.
4. Bahwa benar dalam perkara pidana Nomor 1739/Pid.B/2013/PN.Plg tergugat I dan tergugat II membujuk seseorang agar mau menjadi tuan SYAFRUDDIN dan menandatangani Akta Jual Beli no. 165/2011
5. Bahwa akibat ketidak hatian dari tergugat III selaku Notaris menyebabkan kerugian terhadap Nyonya NURLELA beserta anak-anaknya sebagai ahli waris yang sah dari Alm.Tuan SYAFRUDDIN.

⁸⁸ Petikan Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2014/PN.PLG.

6. Bahwa benar Nyonya NURLELA menggugat agar dibatalkannya Akta Jual Beli No.165/2011 antara tergugat I dan Tergugat II yang dibuat pada tanggal 03 Mei 2011 di dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Nyonya RUMIATI LAILA, SH yang beralamat di Macan Lindungan.
7. Akta Jual Beli No.165/2011 yang dibuat pada tanggal 03 Mei 2011 Nyonya NURLELA selaku Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar sertifikat hak milik no.929/pipa raja/2000 di kembalikan padanya.

Setelah melihat keterangan-keterangan, bukti-bukti dan keterangan para saksi maka Hakim Pengadilan Negeri kembali mengabulkan gugatan yang diajukan Nyonya NURLELA dan mengeluarkan Putusan No. 145/Pdt.G/2014/PN.Plg. amar putusan tersebut menyatakan menjelaskan bahwa benar terbukti tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menggunakan jasa tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RUMIATI LAILA, S.H untuk dibuatkannya Akta otentik berupa Akta Jual Beli atas sertifikat hak milik No.929/pipa raja, atas nama SYAFRUDDIN serta Hakim memerintahkan kepada tergugat III agar membuat Akta Pembatalan atas Akta Jual Beli No.165/2011 begitu juga dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional Hakim memerintahkan untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Tuan SYAFRUDIN dan

sertifikat Hak Milik No.929/pipa reja, yang sebelumnya atas nama SYAFRUDDIN tidak bisa ditarik kembali atau hilang.⁸⁹

Dengan demikian Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang, Hakim dalam memutus suatu perkara berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yakni sebagai berikut :

1. Memperhatikan fakta-fakta yang ada dalam persidangan, apakah pembatalan akta jual beli tanah ini memenuhi syarat-syarat pembatalan akta jual beli tanah, sebagaimana yang dibuktikan oleh undang-undang dan juga berpedoman pada putusan-putusan Mahkamah Agung yang pernah diputus.
2. Syarat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dimohonkan pembatalan pada Pengadilan Negeri Palembang karena terbukti syarat materiil tidak terpenuhi, dalam hal ini penjual tidak mempunyai alas hak untuk menjual. Akta Jual Beli yang telah dibatalkan oleh Pengadilan
3. menunjukkan adanya sengketa hak tentang cacat yuridis.

⁸⁹ Hasil Wawancara dengan Notaris Rumiati Laila, SH., berkantor di Macan Lindungan pada tanggal 12 Januari 2016, pada pukul 13.45 WIB

Setelah dikeluarkannya Putusan No.145/Pdt.G/2014/PN.Plg, Nyonya RUMIATI LAILA, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah bersedia membuat Akta Pembatalan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No.165/2011 yang di buat pada tanggal 03 mei 2011 dengan syarat para penghadap datang menghadapnya. Sehingga PPAT Nyonya RUMIATI LAILA, SH menyarankan kepada Nyonya NURLELA sebagai istri dari Alm.Tuan SYAFRUDDIN datang menghadap kepadanya untuk meminta dibuatkannya Akta Pernyataan Pembatalan Akta Jual Beli.

Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang sampai dengan saat ini belum bisa memproses Penerbitan Sertifikat Pengganti No.929/Pipa reja atas nama SYAFRUDIN karena pemilik sertifikat tersebut telah meninggal dunia, kecuali pemilik sertifikat tersebut masih hidup maka bisa di pakai nama sebelumnya. Sehingga dalam hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik No.929/pipa reja, tidak bisa atas nama SYAFRUDDIN, melainkan atas nama ahli waris dari Tuan SYAFRUDIN yaitu Nyonya NURLELA beserta anak-anaknya sesuai dengan Surat Keterangan Waris.⁹⁰

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan. Pengertian pembatalan ini mengandung dua

⁹⁰ Hasil Wawancara dengan Firman Freddy Busroh, SH., M.Hum, Sub Kasi Sengketa BPN Kota Palembang, pada tanggal 12 Februari 2016, pada pukul 08.30 WIB

macam kemungkinan alasan yaitu pembatalan karena tidak memenuhi syarat subyektif, dan pembatalan karena adanya wanprestasi dari debitur. Pembatalan dapat diartikan dengan tiga syarat yakni :

- a) Perjanjian harus bersifat timbal-balik (*bilateral*).
- b) Harus ada wanprestasi (*breach of contract*)
- c) Harus dengan putusan hakim (*verdict*)

Dengan adanya Putusan tersebut proses pembatalan akta berdasarkan pasal 118 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana adalah :

1. adanya para pihak yang berkepentingan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan identitas yang sebenarnya.(adanya pihak penggugat dan pihak tergugat)
2. harus ada hal yang disengketakan/dituntut berhubungan dengan kepentingan pihak tertentu (dalam hal ini Nyonya NURLELA)
3. adanya pengaduan dalam bentuk tertulis maupun lisan
4. adanya proses hukum berdasarkan fakta-fakta dan alat bukti serta keterangan saksi
5. adanya putusan pengadilan

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan

perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dsebagai berikut :

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahny a perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahny a perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Sehingga dapat dibenarkan dalam Putusan Nomor :1739/Pid.B/2013/PN.Plg, seharusnya proses pembatalan akta jual beli tersebut sudah bisa dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sudah terbukti mengandung cacat hukum, walaupun dalam amar putusan tersebut hakim tidak memerintahkan PPAT untuk membatalkan akta dan tidak terdapat petunjuk teknis untuk membatalkan akta tersebut, PPAT tetap bisa membatalkan. Hanya saja Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ada keyakinan hukum untuk membatalkan akta berdasarkan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 karena wewenang membatalkan harus adanya putusan pengadilan.

B. KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA PERNYATAAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006 menjelaskan bahwa PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk membuat akta otentik seperti Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Akta Pembagian Hak Bersama, Akta tukar Menukar, Akta Pemasukan Dalam Perusahaan dan Akta

Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)⁹¹.

Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 01 Tahun 2006 mengenai hak Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu PPAT mempunyai hak :

1. Cuti
2. memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;
3. memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan
4. memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Selain hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga mempunyai kewajiban sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 01 Tahun 2006 yaitu :

- a) menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
- b) mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT

⁹¹Transkripsi Hasil Wawancara dengan Firman Freddy Busroh, SH., M.Hum, Sub Kasi Sengketa BPN Kota Palembang. Kamis, 12 Februari 2016, pada pukul 08.30 WIB

- c) menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
- d) menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kompetensi Pengadilan Negeri dalam sengketa dengan objek perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah diidentifikasi berdasarkan kewenangan Peradilan itu sendiri. Peradilan Umum berwenang mengadili perkara perdata dan perkara pidana. Sengketa yang timbul dari perjanjian jual beli tanah meskipun si pembeli telah memiliki akta jual beli tanah dari Pejabat Pembuat Akta tanah dan jual beli itu dilakukan dengan sah, namun dapat dibatalkan apabila ada seseorang yang menghendaki akta itu untuk dibatalkan dan objek yang diperjualbelikan adalah miliknya dan ada unsur pemalsuan identitas selama itu dapat

dibuktikan. Akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan juga alat bukti hak milik keperdataan dan identifikasi hak milik tersebut dilakukan dalam isi gugatan pidana yang nantinya akan dijadikan alas hak untuk mengajukan gugatan perdata dan akan di nilai oleh hakim.⁹²

Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya ketidakcakapan dan yang terjadi karena kekhilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat. Namun, terhadap hal perjanjian tersebut untuk dibatalkan maka dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum.⁹³

Dengan demikian, Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-

⁹²Transkrip Hasil Wawancara Dengan Bapak Rudi Indawan., SH., Mkn., Wakil Sekretaris Pengadilan Negeri Palembang. Kamis, 29 Oktober 2015, pada pukul 14.45 WIB.

⁹³ Dr. Habib Adjie, SH., M.Hum, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm.45

pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu. Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;⁹⁴

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa factor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 48

- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- d. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- e. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- f. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- g. Kebatalan perjanjian jual beli;
- h. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*);
- i. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Namun, bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal: ⁹⁵

- a. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
- c. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

⁹⁵ Dr. Habib Adjie, SH., M.Hum dan Dr. Sjaifurrachman, SH., MH, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Jakarta, Mandar Maju, 2011, hlm.91

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan , akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum), atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti. Dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya). Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dengan konstruksi pembuatan akta jual belinya yaitu dilakukannya penandatanganan akta jual beli tersebut oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah⁹⁶

Selanjutnya berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahunn 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya apabila melanggar peraturan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan kewenangannya harus membuat akta dengan sebenar-benarnya yang didasarkan pada kebenaran identitas para pihak yang menghadap

⁹⁶ *Ibid*, hlm. 94

dirinya. Apabila dalam melakukan kewenangannya Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan penyalahgunaan wewenang maka dapat diberhentikan sementara dari jabatannya.

Menurut Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, Pejabat pembuat Akta Tanah yang membuat aktanya dikenakan sanksi administrative dan denda untuk setiap pelanggaran.

Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalnya pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata yang menegaskan bahwa :

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”.

Dengan adanya kesempatan bahwa akta otentik tersebut dapat dibuat di bawah tangan, sehingga pihak yang bersangkutan yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

Menurut Bapak Rudi Indawan., SH., Mkn., Wakil Sekretaris Pengadilan Negeri Palembang, dengan dinyatakannya batal demi

hukum maka akta jual beli tanah setelah melalui Putusan Pengadilan Negeri Palembang sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, pembeli yang beritikad baik dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga pembatalan akta jual beli dapat dilakukan serta gugatan dapat diterima dan dikabulkan apabila unsur pidana tersebut dapat dibuktikan yaitu pemalsuan identitas.⁹⁷

Adapun bentuk perlindungan hukum dari pembatalan akta jual beli ditinjau dari segi aspek hukum perdata adalah bentuk gugatan perdata terhadap penjual pembeli dan gugatan pidana terhadap penjual yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah terlibat dalam jual beli tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pejabat umum terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut. Sedangkan bila di tinjau dari aspek hukum pidana perlindungan hukum terhadap pembeli yang mempunyai itikad baik adalah dapat melaporkan adanya dugaan tindak pidana pemalsuan identitas berdasarkan ketentuan Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), dimana dasar dan alasan pengajuan laporan tersebut adalah bahwa penjual bermaksud menguntungkan dirinya sendiri dengan cara menipu pembeli agar mau membeli tanah tersebut

⁹⁷ Transkripsi Hasil Wawancara Dengan Bapak Rudi Indawan., SH., Mkn., Wakil Sekretaris Pengadilan Negeri Palembang. Kamis, 29 Oktober 2015, pada pukul 14.45 WIB.

dan menyerahkan uang seharga pembayaran pembelian tanah tersebut yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.⁹⁸

Dengan kata lain pembatalan akta jual beli dapat dikabulkan apabila putusan pidana telah final dan putusan pidana yang telah dijatuhkan tersebut dapat dijadikan alas hak maupun dasar hukum untuk mengajukan gugatan perdata agar hak milik atas tanah tersebut dikembalikan kepada pemilik aslinya sepanjang dapat dibuktikan. Setelah gugatan perdata tersebut diterima maka Hakim Pengadilan Negeri akan memutuskan bahwa akta jual beli atas tanah tersebut dibatalkan dan jual beli tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum karena terdapat unsur pemalsuan dan melanggar syarat sahnya suatu perjanjian 1320 KUH Perdata yaitu syarat subjektif causa yang halal. Hakim akan memutuskan untuk mengembalikan hak atas tanah tersebut kepada pemilik asal dengan melalui proses hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melalui proses pada Kantor Badan Pertanahan yang bersangkutan agar diterbitkan sertifikat yang baru.⁹⁹

Pembatalan yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Palembang atas suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat

⁹⁸ Transkrip Hasil Wawancara Dengan Bapak H.Iwan Sarjana P., SH., MH., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Palembang, pada tanggal 28 Oktober 2015, pada pukul 10.45 WIB

⁹⁹ Transkripsi Hasil Wawancara Dengan Bapak H.Iwan Sarjana P., SH., MH., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Palembang. Rabu, 28 Oktober 2015, pada pukul 10.45 WIB

berbentuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu harus terpenuhinya syarat subjektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya karena cakap untuk membuat suatu perjanjian), dan syarat objektif (suatu hal tertentu dan sebab yang halal). Dengan dasar pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Negeri Palembang dapat membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah melalui Putusan Pidana Di Pengadilan Negeri Palembang.¹⁰⁰

Kewenangan PPAT dalam membuat akta jual-beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal ;

- a. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
- c. Pembeli pihak yang diperkenalkan membeli tanah.

Dasar Hukum pembatalan akta jual beli tanah yaitu :

- a) Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006

¹⁰⁰ Ibid

- d) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2006
- h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pengalihan hak atas tanah dilakukan dalam bentuk jual beli atau pemindahan hak milik lainnya dilakukan melalui perbuatan hukum hanya dapat dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta bunyi Pasal 38 menyebutkan : “ Pembuatan akta sebagaimana yang disebut dalam Pasal 37 harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan yang sekurang-kurangnya disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat dan mengenai bentuk, isi, serta pembuatan akta diatur oleh Peraturan Menteri.

Dengan demikian berdasarkan Putusan Pengadilan No.1739/Pid.B./2013/PN.Plg, Pejabat Pembuat Akta Tanah , berwenang membuat akta dan juga membatalkan akta jual beli setelah memenuhi syarat yakni sebagai berikut :

1. Memperhatikan fakta-fakta yang ada dalam persidangan, apakah pembatalan akta jual beli tanah ini memenuhi syarat-syarat pembatalan akta jual beli tanah, sebagaimana yang dibuktikan oleh undang-undang dan juga berpedoman pada putusan-putusan Mahkamah Agung yang pernah diputus.
2. Syarat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dimohonkan pembatalan pada Pengadilan Negeri Palembang karena terbukti syarat materiil tidak terpenuhi, dalam hal ini penjual tidak mempunyai alas hak untuk menjual. Akta Jual Beli yang telah dibatalkan oleh Pengadilan
3. menunjukkan adanya sengketa hak tentang cacat yuridis.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses Akta Pernyataan Pembatalan Akta Jual Beli dapat dibuat menurut Peraturan Perundang-undangan yaitu :
 - a. Adanya para pihak yang bersangkutan dalam hal ini pihak berkepentingan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan identitas yang sebenarnya.(para penghadap/pihak penggugat dan pihak tergugat)
 - b. Harus ada hal yang disengketakan/dituntut berhubungan dengan kepentingan pihak tertentu.
 - c. Adanya pengaduan dalam bentuk tertulis maupun lisan
 - d. Adanya proses hukum berdasarkan fakta-fakta dan alat bukti serta keterangan saksi
 - e. Adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum

Berkaitan dengan putusan pidana No.1739/Pid.B/2013/PN.Plg, hakim dalam diktum tidak memutuskan untuk membatalkan akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Pejabat Pembuat

Akta Tanah tidak berani/ragu untuk membuat akta pembatalan dan seharusnya dengan putusan pidana tersebut maka akta pembatalan dapat dibuat, dengan memerintahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam putusan.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak berwenang membatalkan akta jual beli kecuali atas kehendak para pihak yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian syarat subjektif yaitu cakap dan sepakat. Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta tanah Pasal 4 ayat (1) menjelaskan bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta otentik mengenai Hak Milik Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, serta Pasal 2 ayat (1) dan (2) berbunyi yaitu : PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, perbuatan hukum sebagaimana dimaksud yaitu :
 - a. Jual Beli
 - b. Tukar-Menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke Dalam Perusahaan (inbreng)
 - e. Pembagian Hak Bersama

- f. Pemberian Hak Tanggungan
- g. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
- h. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya bisa membatalkan akta yang dibuat atas perintah pengadilan, baik dalam putusan pidana, putusan perdata maupun putusan tata usaha Negara.

B. Saran

Setelah penulis memberikan kesimpulan tersebut diatas, maka penulis ingin memberikan sedikit saran yang berhubungan dengan permasalahan ini. Adapun saran yang penulis kemukakan adalah sebagai berikut :

1. Seharusnya proses pembatalan akta jual beli tidak harus melalui gugatan perdata kalau benar subjek terbukti bersalah dan melakukan perbuatan melawan hukum serta tidak memenuhi unsur kebenaran materil, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat membatalkan akta jual beli tersebut dengan Putusan Pidana Nomor : 1739/Pid.B/2013/PN.PLG, yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan.
2. Sebaiknya diberikan petunjuk teknis atau ketentuan mengenai prosedur proses pembatalan akta jual beli menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak hanya prosedur

mengenai pembuatan akta saja, dan apabila salah satu pihak terbukti bersalah dan terdapat unsur pidana maka akta yang telah dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, 1993, hal. 86
- Budiono Harlien, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Bandung, Refika Aditama, 2004.
- Doni Hadi, Rusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rineka Cipta, 2009.
- Dr. Habib Adjie, SH., M.Hum dan Dr. Sjaifurrachman, SH., MH, *Aspek Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Jakarta, Mandar Maju, 2011.
- 2015. *Penafsiran tematik hukum notaris indonesia*, refika aditama, Jakarta.
- 2011, SH., M.Hum, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- Dr. Santoso Urip, SH., MH., *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2013.
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- Gadiman Darwanto, *Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertipikat*, Bandung, Sumber Ilmu, 2008.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Harijanto Ramdan, *Kewajiban-kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah*, Jakarta, Pustaka Ilmu, 2010.
- Harsono Boedi, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983.
- 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- Hj. Alriza Gusti, SH., M.Hum, *Diktat Ilmu Tentang Pengertian Dalam Hukum*, Fakultas Hhukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2007.

-----2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Jakarta: Djambatan.

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan Jakarta*: Sinar Grafika, 1987

K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977

Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A., *Metde Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.

Purwahid patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju, 1994.

R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita 1979

R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1994.

Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI – Press), Jakarta, 1986.

Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni Bandung, 2005.

Ratna Artha Windari, SH., MH., *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014.

2. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

-Surat Penetapan Pengadilan Negeri Nomor Perkara 220/Pdt.G/2006/PN.Bks

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan.