

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS
TANAH YANG SUDAH DIDAFTARKAN
(Analisis Putusan No. 03/Pdt.G/2015/PN. Btl)**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

**EGY RAMADIANSYAH
1306200410**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
 Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rector@umsu.ac.id
 Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Lengkap : EGY RAMADIANSYAH
 NPM : 1306200410
 Program Studi : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
 Judul Skripsi : PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG SUDAH DIDAFTARKAN (Analisis Putusan No. 03/Pdt.G/2015/PN. Btl).
 Pembimbing I : HARISMAN, S.H., M.H
 Pembimbing II : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M. H.

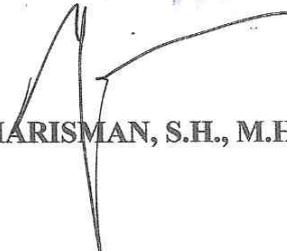
TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
24-08-18	Perbaiki Abstrak, sistematika Paragraf & BAB I		
30-08-18	Sempurnakan BAB II & editan ke-1		
04-09-18	Perbaiki pembahasan BAB II berdasarkan Sumber Data		
14-09-18	Sederhanakan BAB II, serta lebih kontekstual		
21-09-18	ACC 1 ditunjukkan ke pembimbing I		
25/9-18	Perbaiki kesua	perbaiki	
28/9-18	Perbaiki dan	perbaiki	
5/10-2018	Perbaiki dan	perbaiki	
9/10-2018	ACC pada Ujian dan apa saja kebutuhan skripsi		

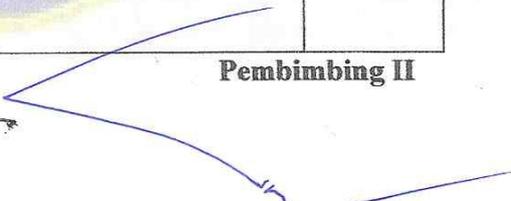
Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II


 IDA HANIFAH, S.H., M.H


 HARISMAN, S.H., M.H


 RAHMAT RAMADHANI, S.H., M. H.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, Tanggal 15 Maret 2019 Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : EGY RAMADIANSYAH
NPM : 1306200410
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG SUDAH DI DAFTARKAN (Analisis Putusan No.03/Pdt.G/2015/PN.Btl)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

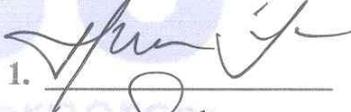
Sekretaris


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIDN: 0003036001


FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
2. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H
3. HARISMAN, S.H., M.H
4. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 
4. 



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : EGY RAMADIANSYAH
NPM : 1306200410
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG SUDAH DI DAFTARKAN (Analisis Putusan No.03/Pdt.G/2015/PN.Btl)

PENDAFTARAN : 09 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Komprehensif Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

Diketahui Oleh:
Dekan


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I

Pembimbing II


HARISMAN, S.H., M.H
NIDN: 0103047302


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDK: 8808950017



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : EGY RAMADIANSYAH
NPM : 1306200410
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG SUDAH DI DAFTARKAN (Analisis Putusan No.03/Pdt.G/2015/PN.Btl)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 09 Oktober 2018

Pembimbing I

Pembimbing II

HARISMAN, S.H., M.H
NIDN/0103047302

RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDK: 8808950017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Egy Ramadiansyah
NPM : 1306200410
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG SUDAH DIDAFTARKAN (Analisis Putusan No. 03/Pdt.G/2015/PN.Btl)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan




EGY RAMADIANSYAH

ABTSRAK

PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG SUDAH DIDAFKARKAN (Analisis Putusan No. 03/Pdt.G/2015/PN. Btl)

EGY RAMADIANSYAH

Perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, pada dasarnya mengikat bagi para pihak dan berlaku sebagai undang-undang. Namun, dalam doktrin hukum, meskipun telah disepakati dan dibuat akta jual beli yang kemudian ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan juga PPAT, dengan berbagai keadaan dan alasan masih dimungkinkan dilakukannya pembatalan terhadap perjanjian jual beli tanah tersebut. Contoh konkrit dapat dilihat dalam putusan No. 03/Pdt. G/2015/PN.Btl.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang mengarah pada jenis penelitian yuridis normatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pengelolaan dan analisa data yang digunakan adalah analisis data kualitatif, yang fokus pada permasalahan penelitian, yaitu: 1) Bagaimana ketentuan hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah, 2) Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang sudah didaftarkan, 3) Apakah pertimbangan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah didaftarkan.

Berdasarkan hasil penelitian, hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah secara umum mengacu pada Buku Ketiga KUHPerdara yang mengatur tentang perikatan dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria *jounto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan jual beli hak atas tanah harus dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang berwenang yakni PPAT. Akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang sudah didaftarkan, yang dibuktikan dengan penerbitan sertifikat hak tanah oleh kantor pertanahan, maka pembatalan tersebut Akta Jual Beli hak atas tanah tersebut juga berimplikasi hukum terhadap sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Pertimbangan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah didaftarkan, menurut hukum perdata terdapat 5 (lima) alasan atau pertimbangan, yaitu tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat pada perjanjian batal demi hukum atau Perjanjian dapat dibatalkan. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina* dan pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Kata kunci: Pembatalan, Jual Beli , Hak Milik Atas Tanah.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirrobbil'alamin dengan mengucapkan puji dan syukur kekhadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya dan tidak lupa juga shalawat dan salam senantiasa dicurahkan kepada junjungan Nabi kita Nabi Muhammad SAW, serta sahabatnya yang telah menuntun kita umat Islam ke jalan yang benar.

Berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG SUDAH DIDAFTARKAN (Analisis Putusan No. 03/Pdt.G/2015/PN. Btl).**

Selesainya skripsi ini, perkenankan lah diucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.

Terimakasih kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Ida Hanifah S.H., M.H., terima kasih atas kesempatan yang diberikan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Faisal S.H., M.Hum., dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Zainuddin S.H., M.H.

Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Harisman, S.H., M.H., selaku Pembimbing I, dan Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., selaku Pembimbing II, yang dengan sabar dan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar dan staf biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu dan motivasi serta semangat untuk dapat menyelesaikan perkuliahan dan skripsi ini dengan baik.

Tak terlupakan penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada orang-orang tersayang yang telah memberikan kontribusinya atas bantuan dan dorongan yang diberikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan kepada Ayahanda dan Ibunda yang selalu menjadi motivator utama dalam menjalani perkuliahan, penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua tercinta yang telah bekerja keras dan berusaha sekuat tenaga agar penulis dapat dan tetap melanjutkan pendidikan ke tingkat strata Satu untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan tak henti-hentinya memberikan dukungan setiap waktu agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Akhirulkitab terimakasih kepada rekan-rekan dan pihak yang membantu dalam menyelesaikan skripsi ini yang mungkin terlewat atau lupa untuk dituliskan namanya dalam pengantar ini penulis memohon maaf. Jangan pernah merasa lelah berikan yang terbaik untuk keluarga, agama, bangsa dan negara Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Medan, September 2018
Penulis

EGY RAMADIANSYAH

DAFTAR ISI

	halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Pendahuluan	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Faedah Penelitian.....	5
B. Tujuan Penelitian	6
C. Metode Penelitian	6
1. Sifat Penelitian	6
2. Sumber Data	7
3. Alat Pengumpul Data	7
4. Analisis Data	8
D. Definisi Operasional	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	10
1. Pengertian Perjanjian	10
2. Syarat sahnya Suatu Perjanjian.....	11
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian	12
B. Pembatalan Perjanjian.....	16
C. Peralihan Hak Atas Tanah.....	20

D. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT	23
1. Notaris	23
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT	25
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	28
A. Ketentuan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah ..	28
B. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Terdaftar	48
C. Pertimbangan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sudah Didaftarkan	56
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	73

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum agraria mengatur mengenai macam-macam bentuk hak atas tanah, salah satunya adalah hak perseorangan atas tanah (hak milik atas tanah). Hak perserorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Diantara hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) memuat terdapat salah satu hak yang disebut sebagai hak milik. Menurut UUPA diantara hak-hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan hak yang ter (dalam arti: paling) kuat dan terpenuh.¹

Hak milik atas tanah merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hal ini dipertegas dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yang berbunyi : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Hak milik atas tanah yang begitu kuat memberikan hak bagi pemegangnya untuk dapat mengalihkan hak miliknya tersebut kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah dalam lapangan hukum agraria dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara,

¹ Yusriadi. 2010. *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*. Yogyakarta: Genta Publishing, halaman 19.

yaitu karena pewarisan dan pemindahan hak. Peralihan hak atas tanah dengan cara pemindahan hak dapat dilakukan melalui : jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau “*inbreng*” dan hibah wasiat.

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli lazim dilakukan di masyarakat. Dalam praktek jual beli tanah, seringkali para pihak melakukan perjanjian jual beli dengan cara mencicil atau melakukan pelunasan dengan beberapa tahap pembayaran.

Pelaksanaan suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli pada dasar didasari atas kepercayaan. Hal ini merupakan suatu asas yang berlaku di dalam perjanjian, yakni asas itikad baik. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, selain harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara juga harus memenuhi asas-asas perjanjian, salah satu asas penting dalam perjanjian adalah asas itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian.

Prakteknya tidak selamanya perjanjian berjalan sesuai dengan keinginan para pihak dan dilakukan dengan itikad baik. Adakalanya isi dari perjanjian tidak dilaksanakan atau tidak terlaksana dengan baik oleh para pihak atau salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Dengan kata lain, dalam pembuatan atau pelaksanaan kontrak tidak didasari itikad baik.

Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum (BPHN), mengartikan itikad baik hendaknya sebagai berikut:

1. Kejujuran pada waktu membuat kontrak;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat dihadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya);
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah

disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak.²

Itikad baik dalam suatu perjanjian adalah hal yang penting untuk diperhatikan. Itikad baik harus diformulasikan dalam setiap proses pembuatan kontrak atau perjanjian. Penerapan asas itikad baik dalam suatu kontrak menghendaki agar para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian tidak merugikan pihak lain, serta tidak memanfaatkan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri. Itikad baik dalam pembentukan perjanjian sangat berkorelasi dengan pelaksanaan perjanjian.

Tidak adanya itikad baik dapat diketahui dengan tidak adanya kejujuran dari para pihak atau salah satu pihak dalam menjalankan isi perjanjian yang telah disepakati. Sebagai contoh kasus dapat dilihat pada jual beli hak milik atas tanah dengan sertifikat tanah Nomor 2175 atas nama Agustinus Sastro Suparjo (Penggugat I) dihadapan Notaris Sutrisno, S.H., yang kemudian oleh Hermanus telah dibaliknamakan dengan terbitnya sertifikat hak milik tanah No. 2175 yang sebelumnya atas nama Agustinus Sastro Suparjo kemudian dibalik namakan menjadi atas nama Hermanus I Ketut Sutraya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.

Perbuatan Tergugat I yang tidak melunasi pembayaran jual beli tanah kepada Penggugat telah nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Terlebih lagi proses jual beli tanah tersebut disepakati, kemudian Tergugat telah melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah No. 2175, namun pembayaran ganti

² Titik Triwulan Tutik. 2014. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Media Group, halaman 141.

kerugian atas bidang tanah milik Penggugat belum juga dilakukan pelunasan oleh Tergugat I.

Proses penyelesaian secara kekeluargaan telah berulang kali diupayakan oleh Penggugat dengan mendatangi kediaman Tergugat I dan meminta pelunasan harga tanah yang telah dijual tersebut, namun pihak Tergugat I tidak juga melakukan pelunasan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul dengan surat gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 09 Januari 2015.

Penggugat di dalam petitum gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk menyatakan bahwa transaksi jual beli objek tanah antara para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang termaktub dalam Akta Jual Beli (AJB) tanah pada akta notaris Sutrisno, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Sleman dengan akta No. 129/2007 Tentang Jual Beli adalah tidak sah, batal menurut hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II.

Berdasarkan uraian singkat latar belakang di atas, pembatalan perjanjian jual beli dan sertifikat tanah yang telah balik nama cukup menarik untuk dikaji lebih jauh dan mendalam, mengingat permasalahan ini juga sangat sering terjadi di masyarakat. Dalam kesempatan ini permasalahan tersebut akan diteliti lebih lanjut dalam penelitian skripsi dengan judul : **“Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Didaftarkan (Analisis Putusan No. 03/Pdt.G/2015/PN. Btl).”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka ditentukan rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang sudah didaftarkan?
3. Apakah yang menjadi pertimbangan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah didaftarkan?

2. Faedah Penelitian

Penelitian diharapkan memberikan kontribusi yang positif dalam pemecahan permasalahan yang timbul di tengah masyarakat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini, yaitu :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan menambah khasanah ilmu pengetahuan, khususnya mengenai ilmu hukum bisnis, terkait dengan penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi pemerintah, praktisi, dan masyarakat secara luas tentang pembentukan dan pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah dan akibat hukum dari pada jual beli hak atas tanah yang sudah didaftarkan. Selain itu, juga untuk lebih memahami upaya untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah dalam hal terjadinya sengketa hak atas tanah.

B. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian tentunya memiliki tujuan tersendiri yang hendak dicapai, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang sudah didaftarkan.
3. Untuk mengetahui alasan atau pertimbangan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah didaftarkan.

C. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dimaksudkan sebagai cara untuk melihat jenis atau macam dan pendekatan apa yang akan digunakan dalam suatu penelitian dengan melihat pada pembagian penelitian berdasarkan sifatnya.³ Penelitian hukum dilihat dari sifatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu: Penelitian eksploratif (penjajakan atau penjelahan), Penelitian deskriptif, dan Penelitian eksplanatif.

Berdasarkan tujuannya, penelitian ini bersifat analisis deskriptif, yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual

³ Ida Hanifah, et. al. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*, Medan : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 6.

(*conceptual approach*). Pendekatan kasus yaitu dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 03/Pdt.G/2015/PN. Btl, mengenai ketentuan hukum perjanjian jual beli tanah, akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang sudah didaftarkan dan alasan atau pertimbangan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah didaftarkan.

2. Sumber Data

Sesuai dengan jenis penelitian ini, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan (*library research*), yang terdiri dari:⁴

- a. Bahan hukum primer berupa: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: undang-undang, buku-buku, Internet, skripsi dan lain sebagainya.

⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 13.

- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus.

3. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (*library research*). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian dilaksanakan dengan cara membaca literatur atau bahan-bahan hukum, berupa: undang-undang, dan peraturan-peraturan hukum internasional yang relevan dengan penelitian ini, buku-buku, jurnal, artikel, dan kamus yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

4. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dikelompokkan sesuai dengan objek pembahasan dan diteliti dan dievaluasi keabsahannya. Setelah itu diseleksi dan diolah lalu dianalisa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melihat kecenderungan yang ada. Analisis data, termasuk dalam pengambilan kesimpulan dilakukan secara kualitatif. Sehingga diharapkan memberikan solusi dan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

D. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.⁵ Adapun definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

⁵ Ida Hanifah, et. al, *Op. Cit.*, halaman 5.

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁶ Dimaksud perjanjian dalam hal ini adalah perjanjian jual beli hak atas tanah.
2. Pembatalan berarti proses, cara, perbuatan membatalkan, pernyataan batal, pembatalan persetujuan yang telah disepakati.⁷ Dimaksud pembatalan dalam penelitian ini adalah pembatalan perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 03/Pdt.G/2015/PN. Btl.
3. Jual beli adalah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut. Adapun jual beli yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah jual beli hak atas tanah, di mana penjual secara sukarela mengalihkan hak atas tanah miliknya kepada calon pembeli/pembeli dengan menerima uang pembayaran sebagai imbalan dari pembeli.

⁶ Salim. HS. 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 15.

⁷ Diakses melalui website: <https://www.apaarti.com/pembatalan>, tanggal 29 Mei 2018. Pukul. 12. 30 Wib.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Ikatan yang lahir dari perjanjian yang demikian dinamakan perikatan. Jadi dapat dikatakan bahwa perikatan menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuat.

Perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber lain, yaitu Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”. Perikatan menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara para pihak yang berisi hak dan kewajiban masing-masing. Perjanjian menunjukkan suatu janji atau perbuatan hukum yang saling mengikat antara para pihak.

Menurut Subekti, “perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasar mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, berkewajiban memenuhi itu”.⁸ Definisi yang dikemukakan oleh Subekti, dapat memberikan pemahaman bahwa setiap perikatan harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

⁸ R. Subekti. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermesa, halaman 50.

- a. Adanya hubungan hukum, yaitu hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum.
- b. Adanya pihak kreditur dan debitur, yaitu pihak yang aktif berpiutang (kreditur) dan berhak atas prestasi tertentu, sedangkan debitur adalah pihak yang diwajibkan memberikan prestasi tertentu.
- c. Adanya prestasi, yaitu hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan baik oleh kreditur maupun oleh debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: Tiap perikatan adalah untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdara, menyebutkan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kemudian di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, disebutkan: “untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan memenuhi persyaratan ini, masyarakat dapat membuat perjanjian apa saja.

Berdasarkan redaksi Pasal 1320 KUHPerdara di atas, dapat dipahami bahwa suatu perjanjian dianggap sah bila terjadi kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian. Kesepakatan merupakan salah satu syarat subjektif dianggap tidak ada apabila perjanjian tersebut mengandung unsur paksaan, penipuan atau kekeliruan. Apabila perjanjian yang dibuat mengandung salah satu unsur tersebut serta apabila pihak-pihak yang membuat belum dewasa, perjanjian

dapat dibatalkan. Dengan kata lain perjanjian dapat dibatalkan atau menjadi tidak berlaku sejak saat dibatalkan, yaitu : apabila salah satu pihak mengendakinya agar dibatalkan, namun apabila perjanjian tidak dibatalkan maka perjanjian tetap berlangsung dan dianggap sah.⁹

Selain syarat subjektif, dalam suatu perjanjian harus pula memenuhi syarat objektif, sebab karena tidak adanya objek perjanjian yang jelas atau perjanjian tersebut tidak dibenarkan oleh hukum maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya sejak perjanjian tersebut dibuat sudah dianggap tidak pernah ada tanpa melalui proses pembatalan terlebih dahulu.¹⁰

3. Asas-asas Dalam Perjanjian

Ketentuan hukum kontrak, terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concsensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*).¹¹ Berikut ini adalah penjelasan mengenai asas-asas dimaksud:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Kebebasan berkontrak (*freedom of making contract*) adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian, kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.¹² Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi:

⁹ Arus Akbar Silondae dan Andi Fariana. 2010. *Aspek Hukum Dalam Ekonomi & Bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media, halaman 14.

¹⁰ *Ibid.*, halaman 15.

¹¹ Titik Triwulan Tutik. *Op.Cit.*, halaman 277.

¹² *Ibid.*, halaman 229.

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Lahirnya asas kebebasan berkontrak didasari pada pemahaman bahwa individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum *epicuristen* dan berkembang pesat dalam zaman renaissance melalui antara lain ajaran-ajaran Hugo de Greoht, Thomas Hobbes, John Locke dan J.J. Rosseau.¹³

Menurut H. S salim dalam Titik Triwulan Tutik menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: 1). membuat atau tidak membuat perjanjian; 2). mengadakan perjanjian dengan siapapun; 3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan 4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.¹⁴

b. Asas Konsensualisme (*concensualism*)

Asas konsensualisme, artinya bahwa suatu perikatan terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.¹⁵

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Pasal ini menentukan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang

¹³ Salim H. S. 2004. *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 3.

¹⁴ Titik Triwulan Tutik. *Op. Cit.*, halaman 229.

¹⁵ *Ibid.* halaman 227.

menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Kesepakatan antara para pihak dapat dibuat secara lisan maupun dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti. Perjanjian yang dibuat secara lisan didasarkan pada asas bahwa manusia itu dapat dipegang mulutnya, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya.¹⁶

Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Didalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan).

Perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta otentik maupun akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah (*contractus verbis literis dan contractus innominat*), yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPerdara adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau asas (*pacta sunt servanda*) merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas kepastian hukum (*pacta sunt*

¹⁶ *Ibid.* halaman 228.

servanda) merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.

Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Asas ini mulanya dikenal dalam hukum gereja, dalam hukum gereja disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian bila ada kesepakatan antar pihak yang melakukannya dan dikuatkan dengan sumpah. Hal ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. As

d. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif. Berbagai putusan (*Hoge Raad*) yang erat kaitannya dengan penerapan asas itikad baik dapat diperhatikan dalam kasus-kasus posisi berikut ini. Kasus yang paling menonjol

adalah kasus Sarong Arrest dan Mark Arrest. Kedua arrest ini berkaitan dengan turunnya nilai uang (*devaluasi*) Jerman setelah Perang Dunia I.¹⁷

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUHPerdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

Ketentuan ini intinya menjelaskan bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

B. Pembatalan Perjanjian

Perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Abdul Kadir Muhammad menjelaskan bahwa:

Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.¹⁸

¹⁷ Salim H.S. *Op. Cit.*, halaman 11.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad. 2002. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 97.

Hubungan hukum yang timbul dari perjanjian bukanlah hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hukum kekeluargaan, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dengan perjanjian hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta karena adanya “tindakan hukum” (*rechtshandeling*).

Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan para pihak akan menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga para pihak sepakat bahwa terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi. Di sisi lain, pihak lainnya menyediakan diri untuk dibebani dengan “kewajiban” dalam melaksanakan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh “hak/*recht*” dan pihak lainnya memikul “kewajiban/*plicht*” menyerahkan/menunaikan prestasi.

Inti dari pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan para pihak adalah dasar lahirnya sebuah perjanjian. Dalam hukum perjanjian, kesepakatan termasuk dalam penerapan asas konsensual, yang merupakan syarat utama dari sahnyanya suatu perjanjian.

Berdasarkan teori hukum kontrak, suatu kesepakatan dapat dilihat dari kehendak yang hendak dicapai oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Teori ini disebut teori hasrat (*will theory*), yang menekankan kepada pentingnya “hasrat” (*will* atau *intend*) dari pihak yang memberikan janji. Ukuran dari eksistensi, kekuatan berlaku dan substansi dari suatu kontrak diukur dari hasrat tersebut. Menurut teori ini yang terpenting dalam suatu kontrak bukan apa yang

dilakukan oleh para pihak dalam kontrak tersebut, akan tetapi apa yang mereka inginkan.

Asas konsensual menganut paham dasar bahwa suatu perjanjian itu telah lahir sejak tercapainya kata sepakat. Pada detik tercapainya kata sepakat, lahirlah suatu perjanjian. Jadi menurut asas konsensual perjanjian itu sudah ada dan mengikat apabila sudah dicapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian tanpa diperlukan lagi suatu formalitas, kecuali ditentukan lain berdasarkan undang-undang.

Berkenaan dengan kesepakatan dalam pembuatan perjanjian, Abdul Kadir Muhammad, menjelaskan:

Kesepakatan antar para pihak juga harus lepas dari unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan. Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalnya ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jikalau yang diancamkan itu suatu perbuatan yang dibolehkan oleh undang-undang, misalnya ancaman akan menggugat yang bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan. Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keteranganketerangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perizinan.¹⁹

Hukum perdata menentukan bahwa sahnya suatu perjanjian harus sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta, yakni memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif. Setiap perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sehingga perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang

¹⁹ *Ibid.*, halaman 89.

membuatnya. Tidak terpenuhinya syarat subjektif, yaitu kata sepakat dan kecakapan para pihak pembuatnya, membuat perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

Sebaliknya, jika dalam perjanjian tidak terpenuhi syarat objektif, yakni hal tertentu dan kausa yang halal, menyebabkan perjanjiannya batal demi hukum. Dalam hal demikian dari semula dianggap tidak ada perjanjian dan perikatan yang timbul tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain telah gagal, tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada.

Berkenaan dengan pembatalan perjanjian, selain tidak memenuhi syarat subjektif, hukum perdata mengatur pula pembatalan perjanjian karena adanya wanprestasi. Ketentuan pembatalan suatu perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1266 KUHPerdata, yang mengatur tentang perikatan bersyarat.

Dilihat dari alasan pembatalan perjanjian, jika pembatalan tersebut mengandung kesewenang-wenangan atau menggunakan posisi dominan untuk memanfaatkan posisi lemah (keadaan merugikan) pada pihak lawan, maka hal tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum, karena kesewenang-wenangan atau memanfaatkan posisi lemah atau keadaan merugikan dari pihak lawan di luar dari pelaksanaan kewajiban yang diatur dalam perjanjian, sehingga bukan merupakan wanprestasi, namun lebih ke arah melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian.

Mengenai itikad baik, menurut doktrin hukum perdata dapat dilihat dari 2 (dua) tolak ukur, pertama dilihat dari isi perjanjian, apakah hak dan kewajiban

para pihak rasional atau tidak, patut atau tidak. Kedua, dapat dilihat dari pelaksanaan perjanjiannya. Pembuktian unsur-unsur perbuatan melawan hukumnya pada pembatalan perjanjian sepihak, hendaknya merujuk pada konsep melawan hukum dalam arti luas.

Putusan *Hoge Raad* dalam kasus *Linden baum versus Cohen*, yakni bahwa perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar suatu peraturan tertulis, namun dapat disebabkan pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar kaidah dan tata susila, serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain.²⁰ Selain melanggar kewajiban hukum untuk beritikad baik, tindakan kesewenang-wenangan/memanfaatkan posisi lemah pihak lain juga dapat dikatakan telah melanggar kepatutan. Kepatutan, yang dimaksudkan dalam hal ini sangat bergantung pada rasionalitas masyarakat dalam menilai suatu tindakan.

C. Peralihan Hak Atas Tanah

Menurut Urip Santoso, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan pembangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan

²⁰ *Ibid*, halaman 19.

bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²¹

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan huku dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Urip Santoso membedakan Hak atas tanah dalam beberap macam, yang meliputi: hak milik, hak guna, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.²²

Hubungan hukum antara tanah dengan manusia akan melahirkan hak milik, baik hak milik individual maupun hak milik kolektif. Faktor manusia akan melahirkan hak-hak individual, hak-hak kolektif, ataupun kedua-duanya kolektif individual. Sementara itu faktor tanah akan melahirkan macam-macam hak atas tanah. Macam-macam hak atas tanah, yang ditentukan dalam Pasal 16 UUPA, berupa:

1. Hak milik,
2. Hak guna-usaha,
3. Hak guna bangunan,
4. Hak pakai,
5. Hak sewa,
6. Hak membuka hutan,
7. Hak memungut hasil hutan,
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Kesemua macam hak atas tanah di atas, dapat diberikan kepada individu, baik sendiri maupun secara bersama-sama orang lain, kecuali ditentukan tersendiri

²¹ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Kencana Media Group, halaman 290.

²² *Ibid.*, halaman 290.

oleh peraturan perundang-undangan. Semua macam hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dapat diberikan kepada individu WNI, sedangkan untuk individu orang asing dapat diberikan Hak Pakai dan Hak Sewa Bangunan.

Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak atas tanah dapat dialihkan oleh pemiliknya. Dasar hukum peralihan hak atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 20 UUPA, yang menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kemudian didalam Pasal 23 Ayat (3) UUPA, disebutkan bahwa hak guna usaha dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Selanjutnya, pada Pasal 35 Ayat (3) UUPA, dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka diketahui bahwa hak atas tanah, baik itu Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan oleh pemilik atau oleh pemegang hak tersebut.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam peralihan Hak Milik atas tanah, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih, artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik hak atas tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
2. Dialihkankan atau pemindahan hak, artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.²³

²³ Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Kencana Media Group, halaman 93-94.

Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas diri pada ahli waris, sertifikasi tanah yang bersangkutan. Maksud dari pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut adalah untuk dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.²⁴

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terkecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.²⁵

D. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT

1. Notaris

Notaris berasal dari kata *notarius*, yaitu orang yang menjalankan pekerjaan menulis pada zaman Romawi. Pada abad ke-5 dan ke-6 sebutan *notarius*, majemuknya *notaril*, diberikan kepada penulis atau sekretaris pribadi saja. Fungsi *notarius* pada saat itu sangat berbeda dengan fungsi notaris saat ini.²⁶

²⁴ *Ibid.*, halaman 93.

²⁵ *Ibid.*, halaman 94.

²⁶ Ustad Adil. 2011. *Mengenal Notaris Syariah*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 11.

Pengertian Notaris secara yuridis normatif dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), yang menyebutkan bahwa notaris adalah “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN, dapat dipahami bahwa Notaris merupakan seorang pejabat negara atau pejabat umum yang menjalankan sebagian fungsi publik dan negara, khususnya dibidang hukum perdata. Istilah Pejabat Umum berasal dari bahasa Belanda *openbare ambtenaren*, yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 1868 KUHPperdata.²⁷

Kewenangan Notaris dalam menjalankan profesinya secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 15 UUJN, yang menyebutkan kewenangan Notaris antara lain, yaitu:

- a. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Notaris berwenang pula:
 - 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - 2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

²⁷ *Ibid.*, halaman 12.

- 3) membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - 4) melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
 - 5) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - 6) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - 7) membuat akta risalah lelang.
- c. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan redaksi Pasal 15 UUJN di atas dapat diketahui bahwa kewenangan utama pejabat Notaris adalah membuat akta autentik yang berkaitan dengan berbagai perbuatan hukum yang terjadi di masyarakat, seperti hibah, wasiat, dan lain sebagainya. Kewenangan Notaris juga diperluas tidak sebatas pembuatan akta autentik dalam bentuk perjanjian saja, melainkan juga berwenang untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan tanah.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT

Embrio institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) telah ada sejak tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dengan istilah Pejabat saja. Bahwa yang dimaksud Pejabat adalah PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta.²⁸

Pada awal kelahirannya, PPAT tidak dikategorikan sebagai pejabat umum, tetapi sebagai PPAT saja. PPAT dikategorikan sebagai Pejabat Umum awalnya berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan:

²⁸ Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 278.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta membebankan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya, pengertian PPAT dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, maka Tugas pokok PPAT, adalah: 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 sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, menjelaskan mengenai perbuatan hukum apa saja yang menjadi wewenang dari PPAT berkaitan dengan pelaksanaan wewenang PPAT dalam membuat akta pertanahan, yang meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian bersama, pemberian hak guna bangunan, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Keberadaan PPAT kemudiam dipertegas kembali dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Berdasarkan isi aturan hukum yang mengatur eksistensi PPAT sebagaimana diuraikan di atas, bahwa kewenangan PPAT, yaitu diberi wewenang membuat akta PPAT otentik. Dengan demikian, PPAT mempunyai kewenangan menciptakan, membuat dan mengerjakan akta, yang berarti membuat sendiri akta PPAT yang menjadi kewenangannya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian jual beli hak atas tanah secara umum tetap mengacu pada ketentuan hukum yang terkandung KUHPerdata. Dasar hukum pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah dalam KUHPerdata dapat dilihat dalam rumusan Pasal 1338 KUHPerdata, yang menetapkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya.

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) mengajarkan bahwa ketika hendak membuat kontrak/perjanjian, para pihak secara hukum berada dalam keadaan bebas untuk menentukan hal-hal apa saja yang mereka ingin uraikan dalam kontrak atau perjanjian tersebut. Akan tetapi, sekali para pihak sudah membuat /menandatangani kontrak atau perjanjian tersebut, maka para pihak sudah terikat (tidak lagi bebas) kepada apa-apa saja yang telah mereka sebutkan dalam kontrak atau perjanjian tersebut.²⁹

Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Perjanjian tersebut pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau

²⁹ Munir Fuady. 2010. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 181.

berdasar alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.³⁰ Asas kebebasan berkontrak adalah sebagai konsekuensi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum kontrak atau hukum perjanjian tersebut. Jadi, siapapun bebas membuat sebuah kontrak atau perjanjian, asal saja perjanjian yang disepakati tersebut dilakukan dalam koridor hukum perjanjian, yaitu: memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak melanggar kebiasaan yang berlaku dan dilaksanakan sesuai dengan unsur itikad baik.³¹

Secara umum dalam perjanjian jual beli masih menggunakan asas-asas hukum perjanjian yang terkandung di dalam KUHPerdota. Ketentuan yang paling mendasar, yakni mengenai syarat sahnya suatu kontrak yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang berlaku untuk setiap perjanjian, termasuk perjanjian jual beli hak atas tanah.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendafaran Tanah

Perjanjian jual beli hak atas tanah menurut Pasal 1457 KUHPerdota adalah perjanjian antara para pihak untuk memenuhi prestasi yang diperjanjikan. Terjadinya perjanjian jual beli harus didasari atas kesepakatan para pihak, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1458 KUHPerdota. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdota, maka setiap perjanjian jual beli hak atas tanah

³⁰ R. Subekti. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, halaman 139.

³¹ Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 181.

harus diikuti dengan perbuatan hukum pemindahan hak (*levering juridische*) dari penjual kepada pembeli atau balik nama di kantor kadaster (kantor pertanahan).

Sehubungan dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana diatur pada Pasal 1457 *juncto* 1458 KUHPerduta, Andy Hartanto menjelaskan sebagai berikut:

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, memberikan pemahaman bahwa pengertian perjanjian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 *juncto* Pasal 1458 KUHPerduta, melainkan ketentuan yang termasuk dalam perbuatan hukum pemindahan hak yang selamanya bersifat tunai, terang dan riil. Walaupun secara yuridis formal pengertian jual beli itu sendiri oleh undang-undang pokok agraria tidak diterangkan secara jelas tetapi berdasar pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hukum tanah nasional di Indonesia adalah hukum tanah adat, hal ini berarti bahwa menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.³²

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono dalam Urip Santoso, menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.³³

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan di atas, diketahui bahwa dalam jual beli hak atas tanah tidak berlaku ketentuan Pasal 1457 *juncto* Pasal 1458 KUHPerduta, tetapi harus merujuk pada ketentuan Hukum Agraria atau hukum tanah. Ketentuan yang berlaku dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5

³² Andy Hartanto. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis, Kepemilikan Tanah*, Yogyakarta: Laskbang Grafika, halaman 166.

³³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, halaman 360

Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria dan berbagai peraturan perundang-undangan turunannya.

Memahami pengertian jual beli hak atas tanah, dapat dilihat dasar pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5, yang berbunyi:

Hukum agraria berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Konsekuensi hukum dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, adalah bahwa dasar hukum tanah nasional meletakkan hukum adat sebagai sumber utama dalam aturan pembentukan hukum agraria nasional. Dengan demikian, kedudukan hukum adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria masih tetap diakui. Akan tetapi, hukum tanah adat bukan menjadi satu-satunya sumber bagi hukum agraria nasional, dikarenakan norma-norma yang ada dalam hukum tanah adat sudah tidak relevan lagi. Masih berlakunya ketentuan hukum adat dalam hukum agraria nasional, dalam hal terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli, maka dimungkinkan terjadi jual beli atas tanah yang belum terdaftar.

Praktik jual beli tanah di dalam hukum adat dikenal 3 (tiga) macam bentuk jual beli, yaitu:³⁴

1. Jual lepas (Adol plas)

³⁴ Urip Santoso. *Op. Cit.*, halaman 339.

Jual lepas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

2. Jual gadai (Adol gadai)

Jual gadai, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3. Jual tahunan (Adol tahunan)

Jual tahunan, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli.

Jual beli hak atas tanah yang didasarkan pada hukum adat, di dalamnya terkandung 3 (tiga) sifat yang menjadi ciri dari transaksi jual beli tanah dalam hukum adat, yaitu: terang, tunai dan rill. Terang artinya dilakukan didepan pejabat umum yang berwenang, tunai artinya dibayarkan secara tunai, dan rill artinya jual beli dilakukan secara nyata.³⁵

Perkembangannya, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

³⁵ Salim H.S. *Op. Cit.* , halaman 48.

Tentang Pendaftaran Tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah, termasuk peralihan hak atas melalui jual beli harus dilakukan pendaftaran. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan: untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diwajibkan diadakannya pendaftaran tanah setiap kali terjadi perbuatan hukum hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah yang akan didaftarkan harus memenuhi 2 (dua) syarat sahnya pemindahan hak atas tanah, yaitu syarat materil dan syarat formil. Syarat materil berkenaan dengan subjek hak atas tanah dan objek jual beli. Mengenai syarat materil dalam jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dapat dijelaskan sebagai berikut :³⁶

1. Bagi penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
- c. Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya.
- d. Kalau penjualnya dalam pengampuan, maka dia diwakili oleh pengampunya.
- e. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.
- f. Kalau hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isteri.

2. Bagi pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Kalau objek jual beli tanah berstatus hak milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial.
- b. Kalau objek jual beli tanah berstatus Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia,

³⁶ Urip Santoso., *Op. Cit.*, halaman 367- 368.

- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Kalau objek jual beli tanah itu berstatus Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - d. Kalau objek jual beli adalah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Secara formil perolehan/peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Syarat formal yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

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

Ketentuan mengenai pembuatan akta PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah, yang diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak berlaku secara mutlak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2), yang menyatakan:

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar. Namun, untuk jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke kantor pertanahan, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktik, jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dilakukan para pihak dengan disaksikan oleh Kepala Desa /Kepala Kelurahan setempat di atas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.³⁷

Praktik jual beli tanah, meskipun masih dimungkinkan untuk dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, namun untuk memberikan kepastian hukum terhadap peristiwa hukum di bidang pertanahan, harus dilakukan pendaftaran. Hubungan hukum yang terjadi dalam pembuatan perjanjian jual beli hak atas tanah, khususnya terhadap tanah-tanah yang telah bersertipikat adalah dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik yang dilakukan di hadapan PPAT, untuk kemudian dilakukan pendaftaran sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

³⁷ *Ibid.*, halaman 370.

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
- a. pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, kembali dipertegas dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang ber-sangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengada-kan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka dasar untuk mengadakan kepastian terhadap kepemilikan hak atas tanah adalah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Penjelasan umum UUPA, sesuai dengan tujuannya, yaitu untuk memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran tanah diwajibkan bagi para pemegang hak atas tanah.³⁸

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya akan menghasilkan surat tanda bukti hak, berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

³⁸ Mohammad Machfudi Zarqoni. 2015. *Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prestasi Pustaka, halaman 47.

tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.³⁹

Penerbitan sertifikat merupakan akhir dari proses pendaftaran tanah. Andy Hartono, menjelaskan bahwa :

Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berfungsi sebagai peradilan pertanahan sehingga dalam tahapan penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut terdapat proses adjudikasi, yaitu suatu proses yang menetapkan status hukum bidang tanah, pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dan hubungan hukum.⁴⁰

Maksud diterbitkannya sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah, baik itu pendaftaran tanah secara sporadik maupun sistematis adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas objek tanah yang tertera dalam sertifikat tersebut. Dengan kata lain, penerbitan sertifikat adalah guna kepentingan pemegang hak atas objek tanah tertentu yang sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar di dalam buku tanah.⁴¹ Dengan adanya sertifikat hak atas tanah tersebut, maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah tersebut, dan juga dapat dijadikan sebagai salah satu syarat bagi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah kepada pihak ketiga.⁴²

Penting untuk dicermati, bahwa dalam hal pembelian tanah belum didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk disertifikatkan, sebaiknya terlebih dahulu dicari dan harus diperoleh informasi sedalam-dalamnya pada pejabat setempat (Kelurahan atau Camat) tentang riwayat terakhir dari kepemilikan tanah tersebut,

³⁹ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, halaman 65-66.

⁴⁰ Andy Hartanto., *Op. Cit.*, halaman 112.

⁴¹ Urip Santoso., *Op. Cit.*, halaman 43.

⁴² Andy Hartanto., *Op. Cit.*, halaman 67.

yakni mengenai siapa pemilik terakhirnya dengan disertai oleh bukti-bukti pembayaran pajak atau pembayaran *letter C*.⁴³ Demikian pula halnya dengan pembelian tanah yang sudah terdaftar (sudah bersertifikat). Sebelum dilakukannya transaksi jual beli tanah, pihak pembeli terlebih dahulu memperoleh informasi mengenai status kepemilikan tanah dan akta peralihan haknya, apakah disebabkan jual beli, hibah, warisan.

Peralihan hak yang didasari pada jual beli, harus dibuktikan dengan adanya perjanjian peralihan dalam bentuk Akta Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Notaris/PPAT atau PPAT Kecamatan. Selain itu, pembeli tanah sebaiknya juga memeriksa lebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah itu di Kantor Pertanahan, apakah ada masalah atau tidak dan memeriksa data pendukung lainnya, seperti PPB dan Surat Izin mendirikan bangunan, jika pembelian tanah itu di atasnya telah berdiri bangunan.⁴⁴

Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, permohonan pendaftaran tanah yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh Kantor Pertanahan. Agar permohonan pendaftaran tanah diterima oleh kantor pertanahan, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.⁴⁵

⁴³ Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika, halaman 144.

⁴⁴ *Ibid.*, halaman 144-145.

⁴⁵ Urip Santoso., *Op. Cit.*, halaman 370

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria *juncto* Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, termasuk peralihan hak atas melalui jual beli wajib dilakukan pendaftaran oleh pemegangnya.

Syarat untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah oleh undang-undang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat yang berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun pemindahan

hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.⁴⁶

Pendaftaran pemindahan hak ke kantor pertanahan, maka akan terpenuhi asas publistas pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah atau hak milik.

Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat materil dan syarat formal tidak terpenuhi, maka akan membawa konsekuensi hukum pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Di samping itu, apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat materil dan formal, maka berdampak pada tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah tersebut.

Dilihat dari objeknya, tidak semua hak atas tanah dapat diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan melalui jual beli adalah hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, yang dipunyai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah non Departemen, Pemerintah Daerah, dan Badan Keagamaan atau Badan Sosial.⁴⁷ Hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

⁴⁶ *Ibid.*, halaman 371.

⁴⁷ *Ibid.*, halaman 367.

Tanggung, hak atas tanah yang tidak dapat diperjualbelikan adalah hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, misalnya, hak pakai yang dimiliki oleh lembaga/instansi pemerintah, perwakilan negara asing atau badan/organisasi internasional, dan badan sosial.

Pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah dapat diawali dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (atau disebut PPJB) yang memiliki kedudukan strategis, berdasar pada asas kebebasan berkontrak. Walaupun tidak ada suatu keharusan untuk membuat perjanjian secara tertulis, namun seyogyanya membuat suatu perjanjian itu secara tertulis. Menurut Andy Hartanto, dalam praktik jual beli hak atas tanah, lazimnya PPJB ditempuh berdasarkan pertimbangan bahwa:

1. Pertama, persyaratan tentang obyek jual beli hak atas tanah yang akan diperjualbelikan harus berupa hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang tanah tersebut dan hak atas tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain.
2. Pada pihak pembeli juga dipersyaratkan untuk segera dilakukan pelunasan terhadap harga jual beli hak atas tanah tersebut. Bila hal tersebut tidak terpenuhi maka penandatanganan akta jual beli hak atas tanah masih belum dapat dilakukan sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).⁴⁸

Pembuatan PPJB dilakukan karena adanya syarat yang belum dipenuhi oleh para pihak untuk membuat Akta Jual Beli (AJB). Syarat-syarat dan prosedur pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT berikut pendaftarannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁴⁸ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, halaman 154.

Tanah. Untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT, maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Sertipikat asli (kalau belum ada maka diserahkan dokumen-dokumen seperti yang disebut dalam Pasal 76 PMA No. 3 Tahun 1997 dan disertai dengan surat keterangan dari kepala desa/lurah dan camat mengenai kebenaran kepemilikan tanah oleh penjual);
2. Bukti identitas penjual dan pembeli;
3. Surat persetujuan dari suami atas isteri penjual;
4. Bukti pelunasan pembayaran PBB tahun terakhir;
5. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
6. Bukti pelunasan pembayaran PPh.⁴⁹

Memperhatikan berbagai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi jual beli hak atas tanah, agar pelaksanaan jual beli tanah memenuhi persyaratan dan dianggap sah, perlu dilakukan tahapan-tahapan sebagai berikut:⁵⁰

1. Persiapan pembuatan akta jual beli.

Pada tahap persiapan pembuat Akta Jual Beli (AJB) oleh para pihak di hadapan PPAT, maka PPAT terlebih dahulu harus mencari tahu kebenaran dari surat-surat atau dokumen yang dijadikan dasar pembuatan Akta Jual beli (AJB) oleh PPAT, dengan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen dan seluruh kewajiban-kewajiban dari penjual dan pembeli terkait dengan bidang tanah yang akan diperjual belikan. Adapun hal-hal yang wajib dilakukan pemeriksaan oleh PPAT, yaitu :

- a. Kesesuaian sertipikat dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Kewajiban penjual membayar pajak penghasilan (PPH) sebesar 5% dari harga jual apabila harga jual beli tanah diatas Rp. 75.000.000,-

⁴⁹ *Ibid.*, halaman 154.

⁵⁰ *Ibid.*, halaman 156-160.

- c. Kewajiban pembeli membayar bea perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari nilai perolehan obyek pajak kena pajak. Nilai perolehan obyek pajak kena pajak adalah nilai perolehan obyek pajak dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak yang ditetapkan secara regional (masing-masing Kabupaten/Kota) paling banyak Rp. 75 juta.
- d. Pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan Bangunan dapat dibayarkan di Bank atau Kantor pos. sebelum pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dilunasi akta belum dapat ditandatangani.
- e. Pernyataan pembeli bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum dan tanah *absentee* (guntai).
- f. Pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tersebut tidak dalam sengketa.

PPAT yang berwenang dan diunjuk oleh para pihak untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana dimaksudkan oleh para pihak, wajib menolak pembuatan Akta Jual Beli (AJB), apabila:

- a. Tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa, perkara atau disita oleh pengadilan.
- b. Kepada PPAT tidak diserahkan sertipikat asli atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan.

- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan jual beli tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk melakukan jual beli.
- d. Salah satu pihak bertindak atas dasar kuasa mutlak yang ada pada hakikatnya berisi perbuatan hukum memindahkan hak.
- e. Belum diperoleh ijin dari pejabat yang berwenang.

2. Tahapan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli.

Setelah proses persiapan pembuatan akta dan semua telah memenuhi syarat dan ketentuan yang ditentukan oleh undang-undang, kemudian dilakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Tanah (AJB) oleh PPAT. Pembuatan Akta Jual Beli tanah harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta dibawah tangan. Kelengkapan proses pembuatan dan penandatanganan juga sudah harus lengkap. Adapun dokumen yang harus diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah:

- a. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP);
- b. Fotocopy kartu susunan keluarga (KSK);
- c. Fotocopy surat nikah;
- d. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan.

Adapun dokumen yang harus diserahkan kepada PPAT oleh pembeli selaku calon pemegang hak yang baru adalah:

- a. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP);
- b. Fotocopy kartu susunan keluarga (KSK);
- c. Fotocopy surat nikah;

PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Tanah, harus memperhatikan beberapa hal yang menjadi kewenangannya, yaitu:

- a. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah.

Apabila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu secara bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama melalui hibah.

- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual.

Penjual dianggap sebagai pihak yang berwenang untuk atau sebagai penjual, maka harus memenuhi syarat-syarat tertentu yaitu usia harus dewasa menurut undang-undang. Artinya, penjual adalah sebagai pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah.

- c. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Terhadap objek tanah hak milik, oleh undang-undang tidak semua pihak diperkenankan untuk membeli atau memilikinya. Misalnya warga negara asing perseorangan, perseroan komanditer.⁵¹

⁵¹ Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 139-140.

Pada saat penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, di samping ditandatangani oleh PPAT dan kedua belah pihak, juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjuk dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Dalam praktik penandatanganan akta dihadapan PPAT, terutama dari kalangan PPAT yang dirangkap oleh notaris, para saksi berasal dari pegawai kantor notaris/PPAT bersangkutan.

Sebelum penandatanganan akta oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi, PPAT terlebih dahulu wajib membacakan isi akta jual kepada para pihak bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta. Setelah dibacakan dan dijelaskan barulah kemudian akta ditandatangani oleh para pihak, oleh notaris dan oleh saksi-saksi. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli (*in originali*), satu asli disimpan di kantor PPAT dan satu lembar asli lainnya disampaikan kepada kepala kantor pertanahan, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinan aktanya (bukan asli akta).

3. Setelah pembuatan akta jual beli

Setelah akta jual beli selesai dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan juga PPAT, maka kemudian PPAT menyerahkan berkas

tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertifikat dan penyerahan akta tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan melampirkan berkas-berkas sebagai berikut: surat permohonan balik nama yang telah ditanda-tangani pembeli, akta jual beli dari PPAT, sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

4. Tahap pendaftaran ke Kantor Pertanahan

Pada saat berkas diserahkan dan diterima kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli. Kemudian, nama penjual dalam buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Sebaliknya, nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan, serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah dilakukan dalam beberapa tahapan, yang dimulai dari tahap persiapan, tahap pembuatan perjanjian dan penandatanganan, tahap setelah pembuatan akta jual beli, dan tahap pendaftaran ke Kantor Pertanahan.

B. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Terdaftar

Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁵² Sedangkan menurut Achmad Ali, akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.⁵³

Soeroso menyatakan bahwa suatu perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.⁵⁴

Berdasarkan pengertian perbuatan hukum yang diungkapkan oleh Soeroso di atas, dapat dipahami bahwa perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum), perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum. Kehendak dari subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang melakukan perbuatan itu menjadi unsur pokok dari perbuatan hukum tersebut.

⁵² Soeroso. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 295.

⁵³ Achmad Ali. 2008. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Prenada Kencana Media Group, Jakarta, halaman 192.

⁵⁴ Soeroso., *Op. Cit.*, halaman 296.

Pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan Akta Jual Beli Tanah No. 2175 yang dibuat oleh Sustrisno, SH selaku PPAT, diawali dengan pengajuan gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bantul.

Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara pembatalan perjanjian jual beli Akta Jual Beli Tanah No. 2175 yang dibuat oleh Sustrisno, SH selaku PPAT, dalam Putusannya Nomor 03/Pdt.G/2015/PN.Btl, majelis hakim memutuskan yang amar lengkapnya berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum jual beli hak milik atas tanah No. 2175 antara para Penggugat dengan Tergugat I berikut Tergugat II sebagaimana termuat dalam akta jual beli No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Sustrisno, SH (Tergugat III) Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan BATAL dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II.
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman) untuk menghapus daftar atas nama pemegang hak Hermanus I Ketut Suyatra dan mendaftarkan/mencabutkan kembali nama Penggugat I Agustinus Sastro Suparjo sebagai pemegang hak atas objek tanah tersebut.
4. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 740.000.00 (tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).

5. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya.

Mengenai implikasi hukum dari pembatalan perjanjian, R. Subekti, menjelaskan sebagai berikut:

Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, begitu pula perjanjian yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan ataupun mempuyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, dapat dibatalkan. Pembatalan ini pada umumnya berakibat bahwa keadaan antara kedua belah pihak dikembalikan seperti pada waktu perjanjian belum dibuat.⁵⁵

Berdasarkan putusan yang dijatuhkan majelis hakim Pengadilan Negeri Bantul, dalam perkara No. 03/Pdt.G/2015/PN.Btl, terkait permohonan pembatalan Akta Jual Beli Tanah No. 2175 yang dibuat oleh Sustrisno, SH selaku PPAT, terdapat 2 (dua) implikasi hukum, yaitu:

1. Jual beli hak milik atas tanah sesuai objek pada sertifikat No. 2175 antara para Penggugat dengan Tergugat I berikut Tergugat II sebagaimana termuat dalam akta jual beli No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Sustrisno, SH (Tergugat III) Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan BATAL dan tidak memiliki kekuatan hukum.
2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, diperintahkan untuk menghapus daftar atas nama pemegang hak Hermanus I Ketut Suyatra dan mendaftarkan/mencabutkan kembali nama Penggugat I Agustinus Sastro Suparjo sebagai pemegang hak atas objek tanah tersebut.

Kadiah hukum yang mengatur tentang pembatalan hak atas tanah dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁵⁵ R. Subekti., *Op. Cit.*, halaman 160.

Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Ketentuan Pasal 1 Angka 14 peraturan ini, menyebutkan: Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Pasal 104 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, menentukan bahwa :

1. Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
2. Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104, diketahui bahwa pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu karena adanya cacat administrasi dalam pemberian dan penerbitan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, atau dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi, menurut ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, antara lain:

1. Kesalahan prosedur.
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
3. Kesalahan subjek hak.
4. Kesalahan objek hak.
5. Kesalahan jenis hak.
6. Kesalahan perhitungan luas.

7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah.
8. Data yuridis atau data fisik tidak benar.
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Mekanisme pembatalan hak atas tanah karena cacat administratif, menurut Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu : dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Dalam hal pembatalan hak atas tanah di dasari atas permohonan yang berkepentingan, maka permohonan diajukan kepada Menteri Agraria atau kepada Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk.

Menurut Pasal 108 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, maka pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi yang didasari pada permohonan pihak yang berkepentingan, maka permohonan tersebut diajukan secara tertulis kepada Menteri Agraria atau Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Ayat (2), menyatakan bahwa substansi permohonan, memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila pemohon perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaanya.
 - b. Apabila pemohon badan hukum: nama, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Nomor/jenis hak atas tanah
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
3. Lain-lain
 - a. Alasan permohonan pembatalan.
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dapat pula dilakukan tanpa permohonan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, menyebutkan: Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa ada permohonan.

Pembatalan tanpa adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan, berdasarkan Pasal 120 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dilakukan oleh BPN dengan cara mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian sertifikat yang diketahui cacat hukum administratif dalam penerbitannya. Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada kantor wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya.

Pembatalan hak atas tanah yang dapat pula dilakukan berdasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 124 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang menyebutkan bahwa:

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Amaran putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau pada intinya sama dengan itu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 124 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dapat dipahami bahwa dengan terbitnya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang amarnya

meliputi batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau pada intinya sama dengan itu, maka secara langsung putusan tersebut dapat dijadikan sebagai dasar pembatalan sertifikat untuk selanjutnya melaksanakan isi dari putusan pengadilan.

Pembatalan sertifikat karena untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak ada keharusan bahwa putusan tersebut adalah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara. Pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, berlaku untuk setiap putusan pengadilan yang pelaksanaannya menjadi kewenangan dari Kepala Kantor Wilayah pertanahan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 130 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang menyatakan: Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 129, berlaku mutatis dan mutandis terhadap permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang merupakan kewenangan Kepala Kantoe Wilayah.

Mekanisme pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan menurut Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dapat diajukan kepada menteri agraria atau Kantor Wilayah Pertanahan. Selanjutnya, di dalam Pasal 126 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, menentukan bahwa di dalam pengajuan permohonan pembatalan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 124, memuat antara lain:

1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila pemohon perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaanya.

- b. Apabila pemohon badan hukum: nama, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Nomor/jenis hak atas tanah
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
3. Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung.

Pasal 126 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, menentukan bahwa didalam mengajukan permohonan pembatalan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 124, maka dalam permohonan tersebut, pemohon harus melampirkan berkas-berkas sebagai berikut:

1. Foto copy identitas diri;
2. Foto copy surat keputusan/sertifikat;
3. Foto copy akta pendirian badan hukum;
4. Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir;
5. Berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana; dan
6. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalannya.

Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah yang sudah didaftarkan memiliki 2 (dua) implikasi hukum, yaitu: Pertama, batalnya perjanjian jual beli hak atas tanah sesuai objek pada sertifikat No. 2175 sebagaimana termuat dalam akta jual beli No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Sustrisno, SH selaku PPAT. Kedua, dilakukannya perubahan atas perbuatan hukum yang didaftarkan pada sertifikat tanah No. 2175 oleh kantor Badan Pertanahan Nasional, sesuai dengan putusan pengadilan/akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru, yakni tidak sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah antara penggugat dan tergugat berdasarkan Putusan No. 03/Pdt.G/2015/ PN. Btl.

Pembatalan akta jual beli tanah, baik itu karena tidak memenuhi syarat subjektif atau syarat objektif, akan berdampak pada sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan, karena dasar penerbitan sertifikat tanah oleh BPN adalah akta jual beli hak atas tanah yang diserahkan oleh PPAT ke Kantor BPN.

Putusan Pengadilan No. 03/Pdt.G/2015/ PN. Btl, sebagai putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yang amar putusannya memerintahkan BPN untuk menghapus daftar nama yang ada dalam disertifikat, menurut Pasal 124 s/d 129 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, telah pula cukup dijadikan sebagai dasar melakukan pembatalan pembatalan sertifikat No. 2175 oleh Kantor Badan Pertanahan.

Pembatalan sertifikat tersebut dapat dilakukan atas dasar permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 125 s/d Pasal 129 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

C. Pertimbangan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sudah Didaftarkan

Perjanjian jual beli tanah, di samping tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agrari jouncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juga mengacu pada KUHPerdara. Di dalam KUHPerdara telah ditentukan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif, jika perjanjian tidak

memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif akan batal demi hukum, yang berarti bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Sahnya suatu perjanjian jual beli tanah, di samping harus memenuhi syarat – syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHP, juga harus memenuhi syarat-syarat materil dan formil dalam membuat perjanjian jual beli tanah, di mana syarat formil yang harus dipenuhi adalah pembuatan akta perjanjian jual beli tanah dengan oleh pejabat yang berwenang, yakni PPAT.

Praktiknya, meskipun perjanjian jual beli tanah telah memenuhi syarat formal, yakni dibuat dalam bentuk akta otentik oleh PPAT dan kemudian dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan, masih terdapat kemungkinan terjadinya pembatalan akta jual beli tanah yang sebelumnya telah disepakati dan ditandatangani oleh para pihak (penjual dengan pembeli).

Sebagai contoh, dapat dilihat dalam putusan Nomor 03/Pdt.G/2015/PN.Btl. Dalam perkara tersebut Tuan Agustinus Satrio Suparjo dan Nyonya MF. Suharman berkedudukan sebagai Penggugat I dan Penggugat II, mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli tanah seluas 296 M² yang tertera di dalam sertifikat hak milik No. 1275 Surat Ukur No. 01511/2007, tanggal 27 Februari 2007. Jual beli tanah dalam perkara ini dilakukan antara Para Penggugat (selaku penjual) dengan Hermanus I Ketut Suraya dan Nyonya Andrea Ismaryaning Utami yang berkedudukan sebagai Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat/Pembeli).

Jual beli tanah seluas 296 M² sebagaimana tertera dalam yang sertifikat hak milik No. 1275 Surat Ukur No. 01511/2007, tanggal 27 Februari 2007, sebelumnya telah disepakati oleh para penggugat dan tergugat dengan harga Rp. 10.000. 000. (sepuluh juta rupiah) dan kesepakatan tersebut telah dibuat dalam akta jual beli No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang dibuat oleh Sustrisno, SH, selaku PPAT di kabupaten Sleman, yang kemudian telah dilakukan balik nama di kantor pertanahan Kabupaten Sleman.

Berdasarkan kasus tersebut di atas, kemudian muncul pertanyaan mengenai apakah yang menjadi alasan pembatalan akta jual beli tanah yang telah disepakati dan ditandatangani oleh para pihak serta telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Oleh karena, sepiantas dalam perjanjian jual beli tersebut tampak telah memenuhi syarat-syarat materil dan formal dalam pembuatan akta jual beli tanah.

Mengenai alasan-alasan yang mendasari pembatalan akta jual beli, termasuk akta jual beli tanah berdasarkan konsep hukum perdata, terdapat beberapa alasan yang dapat dikelompokkan ke dalam 5 (lima) kategori, yaitu:⁵⁶

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - a. Perjanjian batal demi hukum, atau
 - b. Perjanjian dapat dibatalkan;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;

⁵⁶ Budi Sunanda. et.al. *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt. G/2008/PN. BIR)*, Jurnal Hukum, Pasca Sarjana Universitas Syiah Kuala, Volume 2, No. 1, Agustus 2013, halaman 107.

4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Kategori pertama, yaitu tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum. Perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang: bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, atau cara pengesahan perjanjian sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, maka berakibat batal demi hukum. Misalnya, jaminan fidusia yang harus dibuat dalam bentuk akta notaris. Pendirian Akta Perseroan Terbatas, yang oleh undang-undang harus dibuat berdasarkan akta notaris. Perjanjian Jual Beli Tanah, yang harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Kategori kedua, yaitu tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian. Adapun konsekuensi dari tidak terpenuhinya satu atau lebih dari syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:⁵⁷

1. Batal demi hukum (*nietig, null, and void*). Dalam hal ini, kapanpun perjanjian tersebut dianggap tidak pernah sah dan dianggap tidak pernah ada. Perjanjian batal demi hukum jika tidak terpenuhinya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu syarat perihal tertentu dan syarat kausa yang diperbolehkan.
2. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), dalam hal ini perjanjian tersebut baru dianggap tidak sah, jika perjanjian tersebut dibatalkan oleh yang berkepentingan. Perjanjian dapat dibatalkan jika tidak terpenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: syarat tercapainya kesepakatan dan syarat kecakapan berbuat.

⁵⁷ Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 186-187.

Menurut doktrin hukum terdapat asas hukum mengenai kebatalan, yakni *nietigheid*, *nulliteit*, yang dibedakan menjadi kebatalan mutlak dan *nisbi*. Kebatalan mutlak dari suatu perbuatan atau juga disebut kebatalan demi hukum, yaitu suatu perbuatan harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak atau tidak perlu dituntut secara tegas (disebut *absolute nietigheid*). Sedangkan kebatalan *nisbi*, yakni suatu kebatalan perbuatan yang terjadi apabila diminta oleh orang tertentu.

Kebatalan *nisbi*, terdapat syarat bagi orang tersebut untuk memohon atau menuntut secara tegas (disebut *relatief nietigheid*). Biasanya tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak karena adanya cacat hukum dalam perjanjian, berupa paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain.⁵⁸ Kebatalan *nisbi* (*relatief nietigheid*), dalam doktrin ilmu hukum dapat dibedakan dalam 2 (dua) jenis, yaitu:⁵⁹

1. Batas atas kekuatan sendiri (*nietig van rechtswege*), yakni meminta kepada hakim agar menyatakan batal (*nietig verklaard*). Misalnya, perbuatan yang mengandung cacat hukum dikemudian hari.
2. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), di mana hakim akan membatalkan, apabila terbukti mengandung hal-hal yang menyebabkan batal. Misalnya, penipuan, paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain.

Berdasarkan doktrin hukum di atas, dapat dipahami bahwa perbedaan antara “batal” dan “dapat dibatalkan”, adalah bahwa dalam hal “dapat dibatalkan”, akibat pembatalan hanya berlaku setelah pembatalan, artinya pembatalan penetapan tidak berlaku surut. Akibat yang telah berjalan antara saat pembuatan penetapan dan

⁵⁸ Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 243.

⁵⁹ *Ibid.*, halaman 243.

saat pembatalan penetapan yang bersangkutan dianggap sah, kecuali kalau oleh peraturan perundang-undangan ditentukan sebaliknya.⁶⁰

Berkenaan dengan pembatalan suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, ketentuan Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUHPdata, terdapat suatu penegasan bahwa persetujuan mengakibatkan batal apabila mengandung paksaan, penipuan, kekhilafan, ketidakcakapan si pembuat, dan tanpa sebab (*causa* tidak halal). Dengan demikian, apabila di dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dibuat berdasarkan akta jual beli (AJB) dihadapan PPAT atau perolehan sertifikat tanah terdapat unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUHPdata, maka akta jual beli atau sertifikat tanah tersebut dapat dibatalkan.⁶¹

Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPdata, adalah kesepakatan kehendak (tercapainya kata kesepakatan) diantara para pihak yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Konsekuensi hukum tidak terpenuhinya syarat ini, maka perjanjian tersebut tidak dengan sendirinya batal/tidak batal demi hukum, melainkan perjanjian tersebut baru batal jika dilakukan pembatalan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak.⁶²

Kesepakatan kehendak terhadap suatu perjanjian biasanya dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, yang diikuti oleh penerimaan tawaran (*acceptance*) oleh pihak lain, sehingga akhirnya terjadilah suatu perjanjian. Tentang kapan saat persisnya suatu kata sepakat dalam suatu

⁶⁰ *Ibid.*, halaman 246.

⁶¹ *Ibid.*, halaman 252.

⁶² Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 188.

perjanjian, sehingga sejak saat tersebut dianggap sudah mulai berlakunya perjanjian, terdapat beberapa teori hukum, yaitu:⁶³

1. Teori penawaran dan penerimaan tawaran (*offer and accpetance*).
2. Teori kehendak (*whilstheorie*).
3. Teori pernyataan (*verklarings theorie*).
4. Teori pengiriman (*verzending's theorie*).
5. Teori kotak pos (*mailbox theorie*).
6. Teori pengetahuan (*vernemings theorie*).
7. Teori penerimaan (*ontvangs theorie*).
8. Teori kepercayaan (*vetrouwens theorie*).
9. Teori ucapan (*uitings theorie*).

Kebatalan kontrak diatur dalam Pasal 1446 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1456 KUH Perdata, dimana terdapat 3 (tiga) hal yang menjadi penyebab timbulnya pembatalan kontrak, yaitu:

1. Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan;
2. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang;
3. Adanya cacat kehendak.

Cacat kehendak (*wilsgebreken*) adalah kekurangan dalam kehendak orang atau orang-orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak dari para pihak dalam perjanjian. Cacat kehendak dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu sebagai berikut.⁶⁴

1. Kekhilafan (*dwaling*) adalah suatu penggambaran yang keliru mengenai orangnya atau objek perjanjian yang dibuat oleh para pihak. *Dwaling* dibagi menjadi dua macam, yaitu (1) *dwaling* tentang orangnya dan (2) *dwaling* di dalam kemandirian benda. Contoh *dwaling* tentang orangnya, A meminta kepada Hetty Koes Endang untuk melakukan pertunjukan di

⁶³ *Ibid.*, halaman 188- 190.

⁶⁴ Salim H.S. *Op. Cit.*, halaman 172-173.

Mataram. Namun, yang datang bukan Hetty Koes Endang yang mempunyai suara bagus dan merdu. Contoh *dwaling* dalam kemandirian benda, A berkehendak membeli lukisan Affandy, namun yang diterimanya dari penjual adalah lukisan tiruan.

2. Paksaan (*dwang*), yaitu suatu ancaman yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain atau pihak ketiga, sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya terancam rugi besar dalam waktu dekat (Pasal 1324 KUH Perdata).
3. Penipuan (*bedrog*) adalah dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki suatu perjanjian.

Di samping ketiga bentuk cacat kehendak itu, dalam doktrin dikenal cacat kehendak keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan (*undue influence*). Doktrin atau ajaran *undue influence* tersebut. *Undue influence* didasarkan pada penyalahgunaan keadaan ekonomis dan psikologis salah satu pihak. Penyalahgunaan keadaan ekonomis adalah penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah. Dengan demikian, si ekonomi lemah tidak mempunyai kekuasaan yang berimbang untuk saling tawar-menawar antara keduanya.⁶⁵

KUHPerdata menentukan bahwa syarat kesepakatan kehendak dianggap tidak terpenuhi manakala terjadi paksaan, penipuan dan kesilapan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1321 KUHPerdata, yang menyatakan: tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan. Pasal ini menegaskan bahwa suatu kesepakatan tidak akan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, jika dalam kesepakatan tersebut terkandung unsur kekhilafan, paksaan dan penipuan.

⁶⁵ *Ibid.*, halaman 173

Kekhilapan sebagai alasan dalam pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdara, yang berbunyi:

Kekhilapan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilapan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilapan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilapan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan.

Unsur subjektifitas dalam sebuah perjanjian jual beli sangat berpengaruh pada substansi materi perjanjian tersebut. Salah satu contohnya adalah unsur khilaf. Kekhilafan (kesesatan) dibedakan dalam kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona*, dan kesesatan mengenai hakikat barangnya dinamakan *error in substantia* terkait dengan sifat benda, yang merupakan alasan yang sesungguhnya bagi kedua belah pihak untuk mengadakan perjanjian.⁶⁶

Munir Fuady menjelaskan: suatu perjanjian telah dibuat dengan kesilapan manakala ketika menyetujui atau menandatangani perjanjian tersebut, salah satu pihak atau kedua belah pihak telah dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang tidak benar.⁶⁷

Kekhilafan merupakan alasan bagi orang yang khilaf itu untuk minta pembatalan perjanjian. Pihak yang menuntut pembatalan perjanjian dengan alasan telah terjadi kekhilafan, harus dalam keadaan yang sedemikian rupa, sehingga apabila orang tersebut dalam keadaan tidak khilaf, maka mungkin ia tidak akan memberikan persetujuan atas perjanjian itu. Sebaliknya, kekhilapan tersebut harus pula diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan dengan sedemikian

⁶⁶ Fajaruddin. *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf. De lega Lata*, Jurnal Hukum Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017, halaman 296.

⁶⁷ Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 194.

rupa mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan. Kalau pihak lawan tidak tahu ataupun tidak dapat mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang khilaf, maka adalah tidak adil untuk membatalkan perjanjian yang telah disetujui.

Pembatalan perjanjian atau pembatalan Akta Jual Beli (AJB) tanah, dapat pula dimintakan pembatalan ke pengadilan dengan alasan bahwa dalam pembuatan perjanjian tersebut terkandung unsur paksaan. Hal ini sesuai dengan penegasan Pasal 1325 KUHPerdara, yang menyatakan: Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau isteri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Mengenai terjadinya paksaan, dijelaskan dalam Pasal 1324 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa terjadinya paksaan bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu yang dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan yang bersangkutan.

Unsur paksaan dalam suatu perjanjian menyebabkan tidak tercapainya kesesuaian kehendak, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Secara umum, paksaan yang dapat membatalkan suatu perjanjian haruslah ancaman yang serius dan tidak tersedia cara untuk menghindari dari ancaman tersebut. Paksaan sebagai alasan pembatalan suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan, yaitu:⁶⁸

⁶⁸ *Ibid.*, halaman 191-192

1. Paksaan dilakukan terhadap :
 - a. Orang yang membuat/menandatangani perjanjian.
 - b. Suami atau isteri dari orang yang membuat/menandatangani perjanjian.
 - c. Sanak keluarganya dalam garis lurus ke atas atau ke bawah.
2. Paksaan dilakukan oleh:
 - a. Salah satu pihak dalam perjanjian, atau
 - b. Pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut dibuat.
3. Paksaan tersebut menakutkan.
4. Orang yang takut tersebut berpikiran sehat.
5. Ketakutan terhadap paksaan tersebut berupa:
 - a. Ketakutan terhadap diri orang tersebut, atau
 - b. Ketakutan terhadap kerugian yang nyata dan terang terhadap harta kekayaan orang yang bersangkutan.
6. Timbulnya ketakutan karena paksaan, adalah dengan mempertimbangkan keadaan dari yang dipaksakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Usia
 - b. Jenis kelamin
 - c. Kedudukan.
7. Ketakutan bukan karena hormat dan patuh orang tua atau sanak keluarga.
8. Segera terjadi paksaan perjanjian tersebut tidak telah dikuatkan, dengan tegas atau secara diam-diam.
9. Setelah terjadi paksaan, perjanjian tersebut tidak telah dikuatkan oleh (segera tegas atau secara diam-diam).

Alasan pembatalan perjanjian yang didasari pada tidak tercapainya kesepakatan dikarenakan ada unsur penipuan dalam perjanjian. Pasal 1328 KUHPerdara, menyatakan: Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa ada tipu muslihat. Penipuan tidak dapat dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Penipuan dalam suatu perjanjian adalah segala bentuk tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sehingga karena penipuan tersebut menyebabkan pihak lain dalam perjanjian tersebut telah terpengaruh untuk menandatangani perjanjian yang bersangkutan, padahal tanpa penipuan tersebut, pihak lain tersebut tidak akan menandatangani perjanjian tersebut. Agar dapat membatalkan perjanjian, maka penipuan tersebut haruslah bersifat substansial dan penipuan itu harus benar-benar dapat dibuktikan secara hukum.⁶⁹

Kategori ketiga, yaitu terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat. Pasal 1265 KUHPerdara menyebutkan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Dengan demikian si kreditur yang telah menerima prestasi yang diperjanjikan harus mengembalikan apa yang telah diterimanya.⁷⁰

Pasal 1266 KUHPerdara menjelaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak

⁶⁹ *Ibid.*, halaman 192-193.

⁷⁰ Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group, halaman 64.

tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Dengan demikian menurut ketentuan dalam Ayat (1) wanprestasi adalah merupakan syarat batal. Akan tetapi, dalam Pasal 1266 Ayat (2) KUHPerdara disebutkan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi, maka perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Jadi, ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara sudah mengandung suatu kontroversi.

Praktiknya, di dalam membuat perjanjian para pihak sering mencantumkan suatu klausula dalam perjanjian bahwa mereka sepakat untuk melepaskan atau mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 Ayat (2) KUHPerdara. Konsekuensi hukum dari pencantuman klausula tersebut, apabila terjadi wanprestasi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Beberapa alasan yang mendukung pencantuman klausula ini, misalnya berdasarkan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga pencantuman klausula yang melepaskan ketentuan Pasal 1266 Ayat (2) KUHPerdara, harus ditaati oleh para pihak. Selain itu jalan yang ditempuh melalui pengadilan akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama sehingga hal ini tidak efisien bagi pelaku bisnis.⁷¹

Kategori keempat, pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*. Actio Pauliana merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Debitor sebelum ia dinyatakan pailit, perbuatan hukum tersebut tidak diwajibkan, dan Debitor mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut merugikan kepentingan kreditur. Kreditur mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan kepada Pengadilan

⁷¹ *Ibid.*, halaman 65.

terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Debitur sebelum dinyatakan pailit yang mengakibatkan kerugian bagi kreditur. Debitur atau pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan dapat membuktikan sebaliknya bahwa mereka mengetahui atau patut mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut tidak mengakibatkan kerugian bagi kreditur.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa dalam hal pembatalan suatu perjanjian terdapat 5 (lima) alasan yang mejadi penyebab terjadinya pembatalan perjanjian. Dari kelima alasan tersebut, maka alasan yang relevan dalam pembatalan akta jual beli tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul dalam perkara Nomor 3/Pdt. G/2015/PN. Bantul, adalah kategori kedua, yaitu tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian. Adapun konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat subjektif sahnya perjanjian yang berakibat dapat dibatalkan (*vernietigebaar, voidable*), perjanjian jual beli yang sebelumnya telah dibuat dan disepakati oleh para pihak.

Gugatan pembatalan perjanjian atau pembatalan akta jual beli yang diajukan para penggugat pada didasarkan pada pertimbangan bahwa telah terdapat unsur penipuan dalam perjanjian tersebut. Memang benar bahwa telah ada kesepakatan jual beli tanah seluas 296 M² sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 2175 Surat Ukur No. 01511/2007, tertanggal 27 Februari 2007 antara para Penggugat dengan Tergugat.

Jual beli tanah antara penggugat dan tergugat disepakati harga tanah sebesar Rp. 10.00.000.- (sepuluh juta rupiah). Karena hubungan baik antara penggugat dan tergugat, oleh penggugat tergugat diberikan keleluasaan dalam pelunasan

harga tanah tersebut dengan pembayaran secara bertahap/mengangsur sampai dengan tahun 2007. Karena penggugat memiliki hubungan baik dengan tergugat, meskipun pelunasan harga belum terjadi, pihak tergugat dan penggugat sepakat untuk memproses secara formil/balik nama atas transaksi jual beli objek tanah tersebut.

Berdasarkan kesepakatan penggugat dan tergugat, pada tanggal 4 Juni 2007 dibuat akta perjanjian jual beli tanah oleh Notaris/PPAT (tergugat III), yang diunjuk oleh Tergugat. Kemudian oleh PPAT diterbitkan akta jua beli No. 129/2007 tanggal 4 Juni 2007. Berdasarkan akta jual beli tersebut, kemudian Tergugat melalui PPAT yang telah ditunjuk melakukan proses balik nama atau pendaftaran ke Kantor Pertanahan yang terhadapnya telah pula diterbitkan sertifikat objek tanah, di mana awalnya terdaftar atas nama Agustinus Sastro Suparjo berubah menjadi terdaftar atas nama pemegang hak Hermanus I Ketut Suyatra (Tergugat).

Pada pelaksanaannya, sampai dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat, baik Tergugat I maupun Tergugat II belum juga melakukan pelunasan harga transaksi tanah, bahkan menurut informasi Tergugat I dan Tergugat II saat ini telah meninggalkan kediamannya dan tidak diketahui keberadaannya. Berdasarkan keadaan tersebut, maka unsur “tunai” dan “lunas” pada transaksi jual beli objek tanah tersebut tidak terpenuhi, sehingga terhadap akta jual beli tanah dapat dinyatakan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak. Dengan dalil atau alasan tersebut, maka adalah wajar, patut dan adil apabila Penggugat bermohon agar Majelis Pengadilan Negeri Bantul untuk

menyatakan bahwa perjanjian jual beli objek tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak.

Dari kronologis kasus di atas, maka yang menjadi alasan dalam pembatalan perjanjian jual beli atau akta jual beli tanah dalam putusan Nomor 3/Pdt.G/2015/PN. Bantul, adalah tidak terpenuhi syarat subjektif sahny suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta. Syarat subjektif yang dimaksudkan dalam hal ini adalah tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, di mana substansi perjanjian pada perjanjian jual beli tanah yang telah disepakati ditentukan bahwa harga transaksi jual beli atas objek tanah sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta), namun hingga diajukannya gugatan pembatalan akta perjanjian oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bantul, pihak Tergugat belum juga melunasi harga transaksi beli objek tanah tersebut. Dengan tidak dilunasinya harga transaksi jual beli objek tanah oleh Tergugat, maka dalam perjanjian tersebut tidak tercapai kesepakatan, sehingga unsur subjektif dalam transaksi jual beli objek tanah tersebut tidak terpenuhi.

Keadaan di mana Tergugat tidak melunasi harga transaksi jual beli objek tanah yang telah disepakati sebelumnya dengan pihak tergugat cukup menjadi alasan bagi Tergugat untuk meminta pembatalan akta perjanjian jual beli objek tanah yang dibuat oleh PPAT dalam surat No. 129. Tanggal 4 Juni 2007. Adapun alasan penggugat mengajukan gugatan dan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul membatalkan akta perjanjian jual beli tersebut adalah terdapatnya cacat kehendak dalam perjanjian tersebut, yaitu adanya unsur penipuan (*bedrog*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerduta.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Ketentuan hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah secara umum mengacu pada Buku Ketiga KUHPerdara yang mengatur tentang perikatan. Namun, secara khusus perjanjian jual beli diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria jounto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, termasuk peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang berwenang yakni PPAT. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, kemudian menjadi dasar dalam penerbitan sertifikat tanah.
2. Akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang sudah didaftarkan, yang dibuktikan dengan penerbitan sertifikat hak tanah oleh kantor pertanahan, maka pembatalan tersebut Akta Jual Beli hak atas tanah tersebut juga berimplikasi hukum terhadap sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.
3. Pertimbangan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah didaftarkan, menurut hukum perdata dapat dikelompokkan menjadi 5 (lima), yaitu Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum, tidak

terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat pada perjanjian batal demi hukum atau Perjanjian dapat dibatalkan, terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat, pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina* dan pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang. Adapun yang menjadi pertimbangan atau alasan penggugat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian atau pembatalan Akta Jual Beli tanah dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G/2015/PN. Btl, yaitu terdapatnya cacat kehendak dalam perjanjian tersebut, yaitu adanya unsur penipuan (*bedrog*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara. Di mana Tergugat tidak melunasi harga yang telah disepakati dalam transaksi jual beli tanah yang telah disepakati oleh para pihak.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, disarankan sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada seluruh masyarakat agar lebih hati-hati dan lebih cermat lagi dalam membuat suatu perjanjian agar tidak merasa dirugikan oleh bujuk rayu dan iming-iming oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, sehingga harus diperhatikan bahwa dalam membuat perjanjian untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertera dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Diharapkan bagi PPAT, sebelum membuat Akta Jual Beli tanah terlebih dahulu melakukan pengecekan dan menanyakan terhadap para pihak apakah dalam proses transaksi jual beli tanah tersebut telah dilakukan pelunasan. Apabila ternyata transaksi tersebut belum dilakukan pelunasan, maka PPAT sebaiknya menunda pendaftaran akta jual beli tanah tersebut.

3. Pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, maka para pihak, khususnya pihak penjual tidak serta merta mendasarkan perjanjian atas dasar kepercayaan. Oleh karena itu, harus diperhatikan pula kemungkinan-kemungkinan terjadinya itikad tidak baik dari calon pembeli/pembeli yang kemudian hari dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penjual.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 2002. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahcmad Ali. 2008. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Prenada Kencana Media Group, Jakarta.
- Arus Akbar Silondae dan Andi Fariana. 2010. *Aspek Hukum Dalam Ekonomi & Bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Andy Hartanto. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis, Kepemilikan Tanah*, Yogyakarta: Laskbang Grafika.
- Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ida Hanifah, et. al. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*, Medan : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Munir Fuady. 2010. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mohammad Machfudi Zarqoni. 2015. *Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- R. Subekti. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermedia.
- , 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Salim H. S. 2004. *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2007. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group.
- Soeroso. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers.

Tutik Triwulan Tutik. 2014. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Media Group.

Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Kencana Media Group.

-----, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Kencana Media Group.

Ustad Adil. 2011. *Mengenal Notaris Syariah*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Yusriadi. 2010. *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*. Yogyakarta: Genta Publishing.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

C. Internet/Jurnal

Budi Sunanda. et.al. *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt. G/2008/PN. BIR)*, Jurnal Hukum, Pasca Sarjana Universitas Syiah Kuala, Volume 2, No. 1, Agustus 2013.

Diakses melalui website: <https://www.apaarti.com/pembatalan>, tanggal 29 Mei 2018. Pukul. 12. 30 Wib.

Fajaruddin. *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf. De lega Lata*, Jurnal Hukum Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017.