

**BATALNYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENJADI  
SENGKETA (Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau  
Prapat No.17/Pdt.G/2013/PN-RA)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat*

*Untuk memenuhi Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)*

*Dalam Bidang Magister Kenotariatan*

**BAYU NANDA**  
**NPM : 1520020046**



**PROGRAM STUDI PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2018**

## **KATA PENGANTAR**

Puja dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Segala upaya untuk menjadikan Tesis ini mendekati sempurna telah penulis lakukan, namun keterbatasan yang dimiliki penulis maka akan dijumpai kekurangan baik dalam segala penulisannya maupun bobot ilmiahnya, untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran sehingga dapat menghantarkan Tesis ini menjadi yang lebih baik. Adapun terselesaikannya penulisan tesis ini tentu tidak akan berhasil dengan baik tanpa ada bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penyusunan tesis ini terutama kepada:

1. Rektor Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.AP
2. Direktur Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Saiful Bahri, M.AP
3. Ketua Prodi Magister Kenotariatan dan Dosen Penguji Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Adi Mansar, SH., M.Hum.

4. Bapak Prof. Dr. Tan Kamello, SH., M.S. selaku Dosen Pembimbing I Tesis yang telah Tulus Iklas meluangkan Waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan Tesis ini.
5. Bapak Dr. Alfi Sahari, SH., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II Tesis yang telah Tulus Iklas meluangkan Waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan Tesis ini.
6. Bapak M. Syukran Yamin Lubis, SH., MKn. Selaku sekretaris Prodi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ayahanda Ratiman dan Ibunda Larti, yang selaku memberi semangat dan dukungan selama berjalanya proses Tesis ini yang selalu memberi wejangan untuk selalu sabar dalam segala hal.
8. Semua pihak yang telah membatu penyusun dalam menyelesaikan Tesis ini, termasuk sahat dan teman yang namanya tidak bisa penulis sebut satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga Amal Ibadah dibalas oleh Allah.

Masukan yang membangun dari pemcara sekalian. Penyusun berharap semoga penulisan ini dapat memberikan mamfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan kedepanya terkhusus dalam bidang Kenotariatan.

Medan 25 Februari 2018

Penulis

**Bayu Nanda**

## DAFTAR ISI

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	14
E. Keaslian Penelitian.....	14
F. Kerangka Teori dan Konsep.....	16
1. Kerangka Teori.....	16
2. Kerangka Konsep.....	27
G. Metode Penelitian	
1. Sfesifikasi Penelitian.....	31
a. Sifat Penelitian .....	31
b. Jenis dan Pendekatan.....	32
2. Alat Pengumpul Data .....	33
3. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data .....	34
4. Analisis Data .....	34

### BAB II

#### PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

A. Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan BW .....	33
B. Pengaturan Hukum Jaul Beli Tanah Berdasarkan UUPA.....	49

### **BAB III**

#### **PROSES PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN AKIBAT**

#### **HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

A. Proses Perjanjian Jual Beli Tanah .....	62
1. Data yang harus dibawa oleh penjual .....	65
2. Data yang harus dibawa oleh pembeli .....	66
3. Proses Pembuatan AJB dikantor PPAT .....	66
4. Pembuatan AJB dikantor PPAT.....	68
5. Proses dikantor Pertanahan .....	69
6. Tanah warisan .....	70
7. Balik nama atau Sertifikat.....	73
B. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jaul Beli Tanah.....	77

### **BAB IV**

#### **PERTIMBANGAN HAKIM BERDASARKAN PUTUSAN PTUN**

#### **MEDAN NO. 105/G/2015/PTUN-MDN TENTANG PEMBATALAN**

#### **PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENJADI OBJEK SENKETA**

A. Uraian Singkat Tentang Perkara.....	89
1. Para Pihak Yang Berperkara.....	89
2. Posisi Kasus .....	91
3. Objek Gugatan .....	94
B. Pertimbangan Hukum Hakim PTUN Medan dalam Memutus Perkara Pembatalan Jual Beli Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa .....	94

1. Tentang Dasar Gugatan .....	94
2. Tentang Eksepsi .....	96
3. Tentang Objek sengketa dan Keterangan saksi.....	102
C. Analisis Terhadap Pertimbangan Hukum Hakim PTUN dalam Putusan No : 105/G/2015/PTUN-MDN .....	105
D. Putusan Hakim Nomor 105/G/2015/PTUN-MDN.....	112
E. Analisis Hukum Terhadap Hakim Nomor 105/G/2015/PTUN-MDN Tentang Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa.....	113

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	122
B. Saran .....	123

### **DAFTAR PUSTAKA**

## ABSTRAK

Perjanjian jual beli merupakan akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjadi kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa mengenai perjanjian jual beli tanah maka Akta autentik sebagai alat bukti yang terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut (1) pengaturan hukum jual beli tanah berdasarkan BW dan UUPA (2) proses perjanjian jual beli tanah dan akibat Hukum Pembatalan Perjanjian jual beli tanah (3) Pertimbangan hakim PTUN Medan No. 105/G/2015/PTUN-MDN tentang Pembatalan perjanjian jual beli tanah yang menjadi objek sengketa.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji kepustakaan, penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam buku hukum positif yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum terhadap sengketa pembatalan akta jual beli tanah. Dalam hal ini merujuk pada peraturan pembatalan perjanjian jual beli tanah.

Berdasarkan Hasil penelitian ini diperoleh bahwa adanya pelanggaran-pelanggaran perbuatan hukum yang membuat peralihan hak atas tanah tidak sah. Dalam asas perjanjian ini jelas melanggar pasal 832 KUHPerdara pelanggaran terhadap tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris dalam perjanjian jual beli tanah.

Dapat disimpulkan bahwa 1). proses pembatalan akta jual beli tanah adalah diakibatkan oleh cacat hukum dan proses peralihan tanah tersebut para pihak yang berkepentingan tidak diikutkan sehingga mengakibatkan perjanjian jual beli tanah tidak sah 2). Akibat hukum dari pembatalan akta tersebut adalah batalnya akta autentik tersebut dan penguasaan atas tanah tersebut dikembalikan kepada pemilik sebelumnya.

**Kata Kunci: Pembatalan, Perjanjian, Jual Beli Tanah.**

## **ABSTRACT**

The sale and purchase agreement is an authentic deed as the strongest proof that it has an important role in every legal relationship in the life of the community that can determine clearly the rights and obligations so that it becomes legal certainty and at the same time can avoid disputes. If there is a dispute regarding the land sale and purchase agreement, the authentic deed is the strongest evidence and has the perfect evidentiary power in the court.

The problems studied in this study are as follows (1) the legal regulation of land sale and purchase based on BW and UUPA (2) process of land sale and purchase agreement and due to the cancellation of Sale and Purchase Agreement (3) Judge of PTUN Medan No. 105 / G / 2015 / PTUN-MDN on the cancellation of a land sale and purchase agreement that becomes the object of the dispute.

This study uses a normative juridical approach, namely by reviewing the literature, the application of norms or norms in the positive law book which is used as a reference in resolving legal issues against disputes over the cancellation of the land sale deed. In this case it refers to the regulation on the cancellation of the land sale agreement.

Based on the results of this study it was found that there were violations of legal acts that made the transfer of rights to the land illegitimate. In the principle of this agreement clearly violates Article 832 of the Civil Code, the violation of not including all inheritors in the land sale and purchase agreement.

It can be concluded that 1). the process of cancellation of land sale and purchase of deeds is due to the defect of the law and the process of transfer of the land of the interested parties is not included so as to result in invalid sale and purchase agreement 2). The legal consequence of the cancellation of the deed is the revocation of the authentic deed and the control over the land is returned to the previous owner.

**Keywords: Cancellation, Agreement, Sale of Land.**

---

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Jual beli merupakan salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang hakikatnya adalah saling tolong menolong sesama manusia dengan ketentuan hukumnya telah diatur dalam syariat Islam. Allah Swt telah menjelaskan dalam al-Qur'an dan Nabi Saw dalam hadis-hadisnya telah memberikan batasan-batasan yang jelas mengenai ruang lingkup tersebut, khususnya yang berkaitan dengan hal-hal yang diperbolehkan dan yang dilarang.

Bidang muamalat, Allah SWT telah memberikan pedoman-pedoman yang bersifat garis besar, seperti membenarkan rezeki dengan jalan perdagangan, melarang memakan harta riba, melarang menghambur-hamburkan harta, perintah bekerja untuk mencari kecukupan nafkah dan sebagainya. Akan tetapi pada zaman sekarang, kehidupan umat manusia secara umum telah mengalami kemajuan dan banyak perubahan, begitupun dalam hal muamalah, perubahan ini mendorong adanya pemikiran-pemikiran baru yang umumnya dituangkan dalam bentuk undang-undang seperti undang-undang tentang Lembaga Keuangan Syariah (LKS) atau dituangkan dalam fatwa-fatwa ulama seperti fatwa DSN-MUI tentang jual beli *murābahah*.

Hadis-hadis yang ada seperti hadis dari Abu Sa'id al-Khudriy ra., dan Ubadah bin Shamit ra., menjelaskan tidak boleh menjual suatu barang ribawi dengan sesama barang ribawi lainnya, kecuali kontan. Tidak boleh pula

menjualnya secara bertempo (kredit), meskipun keduanya berbeda jenis dan ukurannya.<sup>1</sup>

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasi-kan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Pengelompokan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai perjanjian bernama atau *benoemde contracten* atau *nominaat contracten*. Wirjono Prodjodikoro menyatakan sistem BW (*Burgelijk Wetboek*) memungkinkan untuk para pihak untuk mengadakan persetujuan-persetujuan yang sama sekali tidak diatur dalam BW, atau undang-undang lain.<sup>2</sup>

J. Satrio memberikan pengertian yang dimaksud dengan perjanjian *innominaat* atau perjanjian tidak bernama adalah:<sup>3</sup>

“Perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam undang-undang. oleh karena itulah tidak diatur dalam undang-undang, baik didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), keduanya didasarkan pada praktek sehari-hari dan putusan pengadilan (jurisprudensi).”

---

<sup>1</sup>Ibnu Hajar al-Asqalanai, *Bulūghul Marām*, terj. Achmad Sunarto (Jakarta: Pustaka Amani, 2000), halaman. 396

<sup>2</sup>Wirjono Prodjodikoro, *hukum perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu*. (Bandung: sumur bandung, 1964), halaman 10

<sup>3</sup>J. Satrio *hukum perjanjian* (Bandung Alumni 1992) Halaman 12

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Misalnya saja jual beli tanah, merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian jual beli merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Perjanjian jual beli sering ditemukan dalam praktek sehari-hari dimasyarakat maupun di kantor-kantor notaris.

Peralihan hak atau jual beli memerlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan notaris/PPAT yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atau jual beli tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup>

Menurut S. J. Fockema Andreae, dalam bukunya "*Rechts geleerd Handwoordenboek*", kata akta itu berasal dari bahasa Latin "*acta*" yang berarti *geschrift*. atau surat sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya Kamus Hukum, bahwa kata "*acta*" merupakan bentuk jamak dari kata "*actum*" yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan.

Mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi: "Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan

---

<sup>4</sup>*Ibid.* Halaman 12

bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu.<sup>5</sup>

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pada rumusan yang diberikan dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual. Dengan pengertian bahwa perjanjian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjual belikan dan dengan harga yang harus dibayar.

Kesepakatan tersebut, pembeli terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut. Dalam kaitan dan hubungannya dengan permasalahan penyerahan hak milik ini perlu diperhatikan ketentuan Pasal 584 KUHPerdata yang mengatakan bahwa:

“Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan (pendakuan), karena perikatan, karena kadaluarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang-Undang maupun menurut surat wasiat dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu”

Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata tersebut adalah bersifat mutlak dan tidak dapat ditawar-tawar oleh siapapun juga (yang berarti bahwa hak milik tersebut harus pasti kebenarannya dan tidak dapat diubah-

---

<sup>5</sup>G.H.S. Lumbang Tobing. *Peraturan jabatan Notaris*. (Jakarta : Erlangga, 1996) , Halaman 42

ubah kebenarannya) dan bersifat memaksa yang harus ditaati oleh siapa saja, dan yang termasuk dalam objek jual beli salah satunya adalah benda tak bergerak yaitu tanah. Berbeda dengan pengaturan perolehan hak milik yang terdapat dalam KUHPerdara, dalam UUPA tidak dikenal adanya perolehan hak milik dengan cara daluwarsa sebagaimana yang dikenal dalam KUHPerdara

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara No. 18 menjelaskan:

”Setiap perjanjian bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Hubungan antara seseorang dengan seseorang lain menimbulkan perhubungan hukum, perhubungan hukum mana mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris/ PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Walaupun ada dikenal asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu. Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seseorang dengan seorang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris/ PPAT bila tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya, maka

perjanjian itu harus dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Aturan seperti ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seorang dan seorang yang lainnya atau antara seorang dengan badan hukum atau sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Apabila terjadi penyimpangan, harus dapat dibuktikan bahwa penyimpangan itu dapat dibenarkan karena tidak merugikan para pihak dan telah terjadi secara berkesinambungan dari generasi ke generasi dan telah baku dan diterima oleh masyarakat tanpa menimbulkan dampak yang negatif dalam masyarakat maupun pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Masalah inilah yang ingin diangkat kepermukaan dimana seseorang yang mengalihkan hak tanahnya yang telah bersertifikat kepada orang lain tetapi tidak memakai jalur yang ditetapkan oleh peraturan yang ada, penyerahan tanah tersebut dengan memakai akta notaris/ PPAT. Secara hukum dalam pelaksanaan tugasnya notaris/ PPAT pada dasarnya bertumpu pada kegiatan pembuatan akta yang serba formal-prosedural, meski disamping tugas tersebut ia dapat juga memberi nasihat hukum.

Dikatakan demikian karena kewajibannya hanya melayani perusahaan perbuatan hukum dan pihak-pihak yang memakai jasanya. Itulah sebabnya

perjanjian dan ketetapan yang dibuat oleh notaris/ PPAT dalam bentuk akta merupakan perbuatan dari para pihak yang meminta jasanya untuk membuat pengesahan formal.

Pelaksanaan perjanjian peralihan hak/jual beli harus memperhatikan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi. Adapun mengenai akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi.<sup>6</sup>

Apabila perjanjian peralihan hak/ jual beli dinyatakan batal demi hukum, maka sejak semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Perjanjian peralihan hak yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian di batalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu. Hal itu berarti juga bahwa selama tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas adanya perjanjian itu dan tidak adanya pemohon pembatalan atas perjanjian itu, maka perjanjian itu tetap dianggap berlaku. Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif, baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak tersebut.

---

<sup>6</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. (Jakarta; PT Intermedia, 2004), halaman 20.

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Hubungan antara seseorang dengan seseorang lain menimbulkan perhubungan hukum, perhubungan hukum mana mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris/ PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah.

Asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu. Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seseorang dengan seorang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris/ PPAT bila tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya, maka perjanjian itu harus dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Aturan seperti ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seorang dan seorang yang lainnya atau antara seorang dengan badan hukum atau sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan, dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat. Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA. Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).<sup>7</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat

---

<sup>7</sup>Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada). halaman 7.

perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

Kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Penulis berkeinginan untuk meneliti dan mengangkatnya ke dalam sebuah penulisan tesis dalam rangka menyelesaikan studi Magister Kenotariatan pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan judul **“Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Menjadi Sengketa (Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No:17/PDT-G/2013 PN-RAP”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Permasalahan sebagai fokus pembahasan dalam penelitian terkait dengan judul tersebut di atas adalah :

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut BW dan UUPA ?
2. Bagaimana Proses Perjanjian Jual Beli Tanah dan Akibat Hukum dari pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah ?
3. Bagaimana Pertimbangan Hakim Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No:17/PDT-G/2013 PN-RAP tentang Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah yang menjadi sengketa ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Beranjak dari Perumusan di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah untuk;

1. Menganalisis tentang Pengaturan hukum sebuah pengikatan akta jual beli yang dapat mengakibatkan pembatalan dalam jual beli tanah.
2. Menganalisis tentang akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan dalam proses jual beli tanah.
3. Menganalisis Pertimbangan Hakim Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 105/G/2015/PTUN-MDN tentang Pembatalan Jual Beli yang dilakukan di hadapan Notaris.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Ada dua manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Secara Teoritis, hasil Penelitian ini diharapkan memberikan tambahan literatur ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang menyangkut tentang kepemilikan tanah yang telah ditentukan dalam undang-undang yang berlaku.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat sebagai bahan pegangan dan rujukan pada masyarakat luas khususnya dalam bidang Kepemilikan tanah. Selain itu juga dapat memberikan masukan kepada para PPAT, akademik, pengacara, mahasiswa dan praktisi hukum.

#### **E. Keaslian Penulisan**

Tema tentang Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Menjadi Sengketa (Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat NO:17/PDT-G/2013 PN-RAP) yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah yang dilakukan dihadapan notaris merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis menyakini belum banyak penelitian yang sama menyangkut tentang tema tersebut.

Berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis menemukan beberapa judul penelitian yang membahas tentang Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Menjadi Sengketa (Berdasarkan Putusan

Pengadilan Rantau Prapat No:17/PDT-G/2013 PN-RAP) antara lain yang dilakukan oleh;

1. SULASTRI, NPM 13340021, Mahasiswi Sekolah Pasca Sarjana Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta, dalam penelitian tesisnya pada tahun 2007 yang berjudul “Analisis Yuridis Aspek Perjanjian Jual Beli”. Penelitian yang dilakukan adalah merupakan penelitian Normatif yang pada pokok bahasannya terfokus tentang Aspek Perjanjian Jual Beli”
2. ZEFANYA SIAHAAN, NPM 0806317205, Mahasiswa Sekolah Pasca Sarjana Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Indonesia, dalam penelitian tesisnya pada tahun 2012 yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah” Tesis ini merupakan penelitian Normatif yang dalam kajiannya lebih berfokus membahas tentang sah atau tidaknya PPJB tanah yang dilakukan antara PT. Patra jasa dengan Sdr. Benny Sumampouw pada tanggal 18 Agustus 1990.
3. T. BASWEDAN, NPM 117011130/M.Kn. Mahasiswa Sekolah Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, dalam penelitian tesisnya pada tahun 2013 yang berjudul “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang dibuat di hadapan Notaris” Tesis ini merupakan penelitian *Yuridis Empiris* yang dalam kajian lebih berfokus membahas tentang Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah.
4. LIZA NOVIETA SITANGGANG, NPM 050200265, Mahasiswi Sekolah Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, dalam penelitian tesisnya pada tahun 2009 yang berjudul “Pembatalan

Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Penipuan Data di Hadapan Notaris” tesis ini merupakan penelitian *Yuridis Empiris* yang dalam kajian lebih berfokus membahas tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah penipuan data di hadapan Notaris.

5. GITA CAHYANING ROSIANA, NPM C 100090176, Mahasiswi Sekolah Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Surakarta, dalam penelitian tesisnya pada tahun 2013 yang berjudul “Tinjauan Turidis Tentang Putusan Terhadap Pemeriksaan Perkara Pembatalan Akta Jual Beli Tanah” tesis ini merupakan penelitian Normatip yang dalam kajian lebih berfokus membahas tentang “Tinjauan Turidis Tentang Putusan Terhadap Pemeriksaan Perkara Pembatalan Akta Jual Beli Tanah”.

Secara Konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk tesis ini nantinya dengan judul sebagaimana tersebut di atas.

Sehingga penelitian ini asli sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu, jujur, rasional dan objektif serta terbuka. Hal tersebut merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah, sehingga penelitian ini dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya secara ilmiah.

## **F. Krangka Teori dan Konsep**

### **1. Krangka Teori**

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atas proses tertentu terjadi dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.<sup>8</sup> Kerangka Teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis.<sup>9</sup> Kerangka teori pada umumnya berisi prinsip-prinsip yang mempengaruhi dalam pembahasan. Prinsip-prinsip teori itu berguna untuk membantu gambaran dan langkah kerja. Kerangka teori akan membantu penulis dalam membahas permasalahan dan akan menggambarkan interior sebuah penulisan.<sup>10</sup>

Teori menurut M. Solly Lubis, teori merupakan keseluruhan pernyataan (*statement*) (*claim*) (*bewarigen*) yang saling terkait dan berkenaan dengan hukum. Selanjutnya menurut M. Solly Lubis, teori hukum dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Teori hukum dalam arti luas yaitu meliputi semua aspek (dimensi) yang berkaitan dengan hukum untuk melihat teori hukum dalam arti luas digunakan pendekatan filsafat ilmu sehingga kita menemukan tiga macam pendekatan tentang hukum yaitu :

---

<sup>8</sup> M. Hasyim. *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial*, (FE-UI, Jakarta), 1996. Halaman 203

<sup>9</sup> M. Solly Lubis. *Filsafat Ilmu dan penelitian*. (Bandung : Mandar Maju) 1994. Halaman

<sup>10</sup> Zaenal Arifin. *Dasar-dasar Penulisan Karya Ilmiah*.(Grasindo, Jakarta 2010). Halaman

- a. Ontologi Hukum yaitu hakikat dari sesuatu, membahas tentang hakikat dari sesuatu yaitu apa yang ingin kita ketahui filsafat atau eksistensi kebenaran dari suatu fakta empiris.
  - b. Etimologi Hukum yaitu membicarakan metode-metode penemuan hukum atau cara memperoleh hukum, misalnya pembentukan undang-undang oleh legislatif dan eksekutif serta *rechtvinding* dan juga *judge made law* Pasal 22 *Algemance Bepalingen (AB)*.
  - c. Astrologi Hukum yaitu berkenaan dengan kemanfaatan dan kegunaan (*utility*) atau *how to use law* misalnya gunanya hukum itu sebagai alat penertiban (*legal order*) suasana tertib hukum didasarkan pada hukum.
- 2) Teori hukum dalam arti sempit yaitu berupa pandangan-pandangan, aliran-aliran atau mashab-mashab dalam perkembangan hukum istilah yang akan menjadi teori hukum dalam memakai ilmu filsafat hukum. Filsafat secara umum mempunyai ciri-ciri yaitu radikal artinya membahas sampai ke akar-akarnya, tersistem suatu kebulatan yang berkaitan dengan yang lain (subsistem) dan menghasilkan sesuatu. Hukum sebagai suatu sistem sama dengan pendekatan sistem atau *system approach* yaitu pendekatan yang melihat posisi sesuatu secara konstektual dalam suatu sistem. Hukum adalah sistem kaidah dari keputusan hukum (*rechts beslissingen*). Sedangkan sistem adalah *entity* atau keseluruhan kebutuhan yang terdiri dari elemen (komponen) yang berkaitan satu dengan lainnya dan secara keseluruhan menghasilkan sesuatu.

Sistem hukum pengertiannya sangat luas yaitu produk kesadaran hukum, bukan produk pemikiran hukum, karena sistem hukum itu tidak semata-mata bersumber dari pemikiran rasional, tetapi juga dari keyakinan (*believe*) intuisi etikal atau feeling manusia dimana faktor-faktor yang rasional dan irasional berjalan.<sup>11</sup>

Teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini adalah menggunakan teori perlindungan hukum. perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni pandangan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat pada dasarnya merupakan kesepakatan anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>12</sup>

Beranjak dari hal tersebut, berikut peneliti akan mengemukakan beberapa teori yang berkaitan dengan tema penelitian guna sebagai pisau analisis ini sebagai berikut:

## **I. Teori Hukum Positif**

Positivisme dalam Teori Hukum (*Legal Theory*) mengandung arti suatu metode mengamati bagaimana manusia membuat hukum. Positivisme juga mengandung arti studi mengenai hukum sebagaimana adanya (*as it is*) yang dibedakan dari hukum sebagaimana seharusnya ada (*law as it ought to be*). Teori Hukum positivis tidak menolak apa yang seharusnya (*the ought*) dalam kerangka moral sebagai subjek yang tidak layak diperhatikan atau tidak berhubungan

---

<sup>11</sup> M. Solly Lubis, *Catatan Kuliah Teori Hukum, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum*, USU, Medan 1999-2000.

<sup>12</sup> Setjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*. PT Citra Aditya, (Bandung, 1991) Halaman 45.

dengan hukum. Namun kaum positivis secara eksplisit menolak apa yang seharusnya (*the ought*) dalam pengertian yang sifatnya metafisik sebagai hasil langsung dari “*metaphysical non-positive is.*” Apa yang sekarang ada (*the is*) dari kaum positivis tercapai dengan eksistensi hukum manusia dan metode studinya adalah secara tegas tidak boleh keluar dari lingkup eksistensi. Kita juga menemukan apa yang seharusnya ada (*an Ought*) dalam lingkup ini tetapi ia bukan moral, apa yang seharusnya ada secara normative (*Normative Ought*), apa yang seharusnya ada menurut hukum berbeda dari kewajiban moral.

Penganut aliran positivis menganggap hukum itu adalah serangkaian peraturan-peraturan yang dibuat oleh manusia dalam hal ini badan yang berwenang untuk itu, yang harus ditaati dan jika tidak ditaati akan dikenakan sanksi. Salah seorang penganut positivis, **Austin**, berpendapat bahwa hukum itu sendiri terdiri dari beberapa unsur, seperti, hukum dibuat oleh pihak yang secara politik berkuasa kepada yang dikuasai, hukum itu bersifat perintah, hukum itu menganut ide sanksi dan status hukum itu dengan adanya perintah pada umumnya harus ditaati.

**Pertama**, jika ditentukan bahwa manusia itu superior dan ketaatan kepada superior itu menjadi kebiasaan dalam masyarakat.

**Kedua**, hukum itu bersifat perintah, yaitu keinginan atau kehendak yang berdasarkan rasionalitas sehingga rasionalitas yang lain akan mengikutinya.

*Ketiga*, ide sanksi timbul karena perintah itu tidak ditaati. Akhirnya, karena hukum itu mengandung perintah, maka ia secara umum harus ditaati.<sup>13</sup>

Hukum Progresif dimulai dari suatu asumsi dasar bahwa hukum adalah untuk manusia, bukan sebaliknya. Hukum progresif tidak menerima hukum sebagai institusi yang mutlak serta final, melainkan sangat ditentukan oleh kemampuannya untuk mengabdikan kepada manusia. Hukum Progresif menolak tradisi *analytical jurisprudence* atau *rechtsdogmatiek*, dan menolak berbagai paham atau aliran seperti *legal realism*, *freirechtslehre*, *sociological jurisprudence*, *interressenjurisprudenz* di Jerman, teori hukum alam dan *critical legal studies*. Hukum progresif merupakan koreksi terhadap kelemahan sistem hukum modern yang sarat dengan birokrasi serta ingin membebaskan diri dari dominasi suatu tipe hukum liberal. Hukum Progresif menolak pendapat bahwa ketertiban (*order*) hanya bekerja melalui institusi kenegaraan. Tujuan dari hukum Progresif adalah untuk melindungi rakyat menuju kepada ideal hukum dan menolak status, serta tidak ingin menjadikan hukum sebagai teknologi yang tidak bernurani, melainkan suatu institusi yang bermoral secara lebih spesifik hukum Progresif antara lain bisa disebut sebagai hukum yang pro rakyat dan hukum yang proeadilan. Pernyataan dan pemastian tersebut berlanjut sampai kepada penentuan tentang teorisasinya serta bagaimana hukum akan bekerja dan dijalankan.

---

<sup>13</sup>Di sadur dari John Fich, *Introduction to Legal Theory* (London : Sweet & Maxwell, 1974), hal. 40-45;

## II. Teori Keadilan

Pada dasarnya kerangka teori yang berkenaan dengan judul di atas salah satunya yaitu teori keadilan. Keadilan ideal dalam pandangan Aristoteles adalah semua unsur masyarakat mendapatkan bagian yang sama dari semua benda yang ada di alam. Manusia dalam pandangannya sejajar dan mempunyai hak yang sama atas kepemilikan suatu barang (materi).<sup>14</sup> Sedangkan menurut John Rawls, kebebasan dan kesamaan merupakan unsur yang menjadi bagian inti teori keadilan.

Rawls menegaskan bahwa :

“Kebebasan dan kesamaan seharusnya tidak dikorbankan demi manfaat sosial atau ekonomi, betapa pun besarnya manfaat yang dapat diperoleh dari sudut itu. Rawls percaya bahwa suatu perlakuan yang sama bagi semua anggota masyarakat yang terakomodasi dalam keadilan formal atau juga disebut keadilan regulatif, sesungguhnya mengandung pengakuan akan kebebasan dan kesamaan bagi semua orang.”<sup>15</sup>

Selanjutnya menurut Abdul Hamid :

“Rawls menurut Abdul Ghafur Anshari memberikan tempat dan menghargai hak setiap orang untuk menikmati suatu hidup yang layak sebagai manusia, termasuk mereka yang paling tidak beruntung. Menurut Rawls, kekuatan dalam keadilan dalam arti *fairness* terletak pada tuntutan bahwa ketidaksetaraan dibenarkan selama memberikan keuntungan bagi semua pihak sekaligus memberikan prioritas pada kebebasan.”<sup>16</sup>

Upaya untuk menjaga rasa keadilan bagi setiap individu dan menerapkan prinsip-prinsip keadilan dalam rangka menuju kesejahteraan (*sense of happiness*) melahirkan sejumlah implikasi dalam proses pelembagaannya melalui :<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Abdul Hamid, *Teori Negara Hukum Modern*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2016), hal. 124.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 125.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 126.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 130.

- a. Penumbuhan nilai-nilai keadilan sebagai motif bertindak (*motivate of action*)
- b. Perwujudan kebaikan dan kewajiban-kewajiban agama (*religious obligations and virtues*)
- c. Penegakkan suatu sistem manajemen sosial ekonomi (*socio-economic management*) yang berkeadilan, manusiawi dan ramah lingkungan dan
- d. Implementasi peran pemerintah (*role of state*) dalam menjalankan sistem politik dan kebijakan yang adil serta mensejahterahkan untuk semua.

### III. Teori Kepastian Hukum

Peter Mahmud Marzuki memberikan pandangan tentang kepastian hukum dalam tulisannya sebagai berikut:<sup>18</sup>

“Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian. Dengan demikian, kepastian hukum yang mengandung dua pengertian, yaitu: pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, Halaman. 158

dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>19</sup> Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).<sup>20</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Hans Kelsen. *Teori Umum Hukum dan Negara*, Bee Media Indonesia, Jakarta, 2007. Halaman. 35

<sup>20</sup> *Ibid.*,

<sup>21</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, Halaman. 59

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>22</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positif di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum.

## **2. Krangka konsep**

Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan *operational definition*.<sup>23</sup> Suatu kerangka konsepsional, merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari

---

<sup>22</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Halaman. 23

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993. Halaman. 10.

gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.<sup>24</sup>

Suatu konsep atau suatu kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit dari pada kerangka teoretis yang sering kali masih bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang akan dapat pegangan konkrit di dalam proses penelitian.<sup>25</sup>

Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, sebagai berikut:

1. Pembatalan Perjanjian sebagaimana yang ditentukan Pasal 1266 dan 1277 KUHPerdara. Selain itu, pembatalan perjanjian juga dapat dilakukan jika perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perjanjian. Menurut pendapat para sarjana, jika di dalam perjanjian terdapat cacat kehendak seperti kesesatan/kekeliruan, paksaan dan penipuan, maka mengakibatkan bahwa perjanjian yang bersangkutan dapat dibatalkan. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1449 KUHPerdara bahwa “perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”.

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, Halaman. 132.

<sup>25</sup> *Ibid.*, Halaman. 133.

2. Perjanjian atau kontrak berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *contracts*, sedangkan di dalam Bahasa Belanda dikenal dengan nama *overeenkomst* (perjanjian). Suatu *perjanjian* adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.
3. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan para pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.
4. Tanah diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA adalah hak turun menurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuhi yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana dimaksud dalam hak *eigendom*, melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau secara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan suatu penulisan tesis yang memenuhi syarat baik kualitas maupun kuantitas, maka dipergunakan metode penelitian tertentu. Oleh karena penelitian adalah suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>26</sup>

Metodologi berasal dari bahasa Yunani, yaitu kata "Methodos" dan "logos". Methodos berarti cara atau jalan, sedangkan logos berarti ilmu pengetahuan. Sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metodologi menyangkut masalah cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu yang bersangkutan. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa metode penelitian adalah :

---

<sup>26</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007. Halaman 5

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan
3. Cara tertentu untuk melakukan suatu prosedur.<sup>27</sup>

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode deskriptif adalah prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau meluluskan keadaan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Selanjutnya dilakukan analisis melalui peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum, pendapat sarjana, praktisi, dan praktek pelaksanaan hukum yang berkaitan dengan masalah pembatalan perjanjian yang terkait dalam dengan akta autentik.

#### **a. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.

---

<sup>27</sup>*Ibid.*, Halaman 7

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analisis. Bersifat deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan.<sup>28</sup>

Penelitian ini termasuk ruang lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah dan menjelaskan serta menganalisa teori hukum yang bersifat umum dan peraturan perundang-undangan mengenai perjanjian perkawinan yang dilakukan setelah perkawinan dan hak-hak istri kedua dalam perjanjian perkawinan tersebut.

#### **b. Jenis dan pendekatan**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder yang dimulai dengan analisis terhadap permasalahan hukum yang baik berasal dari literatur maupun peraturan perundangan-undangan.<sup>29</sup>

## **2. Alat Pengumpul Data**

Teknik pengumpulan data diperoleh berupa data skunder, yaitu dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*) atau penelusuran literatur di perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang relevan. Literatur diperoleh melalui membaca referensi, melihat, mendengar, seminar, pertemuan-pertemuan ilmiah, serta mendownload melalui internet. Data yang diperoleh

---

<sup>28</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindu Persada, Jakarta, 2001. Halaman .13.

<sup>29</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 37-38.

kemudian dipilih-pilah guna memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan penelitian.<sup>30</sup>

### **3. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data**

Prosedur pengambilan dan pengumpulan data berdasarkan studi pustaka dengan menggunakan data skunder *library research*, yaitu penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang digunakan untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan ilmiah dari para ahli maupun pihak-pihak berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data resmi yang ada.

### **4. Analisis Data**

Suatu penelitian sangat memerlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dalam suatu uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>31</sup>

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).<sup>32</sup> Penelitian kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu

---

<sup>30</sup> Ediwarmarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan penulisan tesis dan Desertasi)* Medan 2014 Halaman 96.

<sup>31</sup> Bambang Sunggono, *Op. Cit.*, hal. 370.

<sup>32</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, Halaman. 53.

hal menurut pandang manusia yang diteliti. Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti, kesemuanya tidak dapat diukur dengan angka.<sup>33</sup>

Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik hal-hal yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum, seperti teori-teori, dalil-dalil atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus,<sup>34</sup> guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

---

<sup>33</sup> Sulistyio Basuki, *Metode Penelitian*, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya UI, Jakarta 2006, Halaman. 78.

<sup>34</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, Halaman. 109.

**BAB II**  
**PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**  
**BERDASARKAN BW & UUPA**

**A. Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli Menurut BW**

Bahwa Pada dasarnya kerangka teori yang berkenaan dengan judul di atas salah satunya yaitu teori Kepastian hukum, dimana Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa kemanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Hasil dari penelitian di atas adalah dimana teori kepastian hukum memberikan kepastian terhadap pengaturan hukum perjanjian jual beli, Pengaturan mengenai jual beli tanah dan bangunan tidak terlepas dengan perbuatan jual beli secara umum. Perbuatan ini tunduk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Secara umum, perbuatan jual beli dapat dilihat pada Pasal 1457 KUHPerdata yang menentukan "jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu benda/ (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji membayar harga.

Wirjono prodjodikoro mengatakan “jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang. Dan pihak lain wajib membayar harga. Yang dimufakati mereka berdua”. Wolmar sebagaimana dikutip oleh suryodiningrat mengatakan” jual beli pihak yang satu penjual (*Vercopen*) mengikat diri pada pihak lain pembeli (*loper*) untuk memindahtangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.<sup>35</sup>

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan konsesualisme (kesepakatan) yang menjiwai hukum perjanjian maka perjanjian jual beli akan ada saat terjadinya atau mencapai “sepakat” mengenai barang dan harga. Sifat konsesual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Sebagaimana diketahui hukum perjanjian dari KUHPerdara menganut asas *konsesualisme*, artinya ialah bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksud diatas.

Setelah berlakunya UUPA semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak dan tanah menjadi kewenangan PPAT untuk membuat akta otentiknya, misalnya perbuatan hukum jual beli. Dalam kenyataanya di hadapan PPAT, dikarenakan syarat-syarat materiil dan syarat objektif untuk dilakukanya jual beli

---

<sup>35</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, 1985. Halaman 17

tanah belum terpenuhi sehingga jual beli untuk sementara dilakukan dihadapan notaris pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan yang berupa transaksi antara penjual dan pembeli, dimana pihak yang melepaskan suatu barang atau benda disebut dengan penjual dan pihak yang menerima barang atau benda disebut pembeli yang mempunyai kewajiban untuk sejumlah uang kepada penjual, yang sebelumnya masing-masing pihak telah sepakat mengani harga yang disesuaikan dengan keadaan barang atau benda yang menjadi objek jual beli.

Dengan demikian, demi kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli Tanah dan Bangunan secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi dikemudian hari.

Pada umumnya perjanjian dalam hal ini pengikatan jual beli tanah tidak terikat pada bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan apabila dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini hanya bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut Mariam Darus badul jaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tertentu tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah.

Demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan perjanjian.<sup>36</sup> Pengikatan jual beli tanah dalam bentuk lisan ini banyak terjadi pada masyarakat yang kurang memahami arti pentingnya akta otentik.

---

<sup>36</sup>Mariam Darus Badrulzaman, *Op Cit.* Halaman 30

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse* salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>37</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, maka berdasarkan ketentuan dalam pasal 1868 Kitab undang-undang Hukum Perdata, yang mengatakan:

“suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana itu dibuat untuk pelaksanaan dari pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang.

Definisi perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua

---

<sup>37</sup> G.H.S. Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan 5 (Jakarta: Erlangga) Halaman 31.

persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan, dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Jual beli merupakan perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan.

Menurut B.W. jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lain si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua kegiatan yang timbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda "*koop en verkoop*" yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (penjual) sedang yang lainnya *koop* pembeli.<sup>38</sup>

Peraturan perundang-undangan yang mengatur perjanjian jual beli terdapat dalam buku III KUHPerdara/Burgerlijk Wetboek dan ketentuan-ketentuan lain, baik yang tertulis seperti yurisprudensi/putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau doktrin/pendapat para ahli hukum, maupun hukum tidak tertulis.

---

<sup>38</sup>Abdulkadir muhamad. *Hukum perdata indonesia*. Penerbit PT Citra aditiya bakti. Bandung. 2014. Halaman 317.

Berdasarkan pasal 1313 KUHPerdara, disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perbuatan disini diartikan sebagai perbuatan hukum yang bertujuan untuk menimbulkan suatu akibat hukum bagi pihak-pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, dengan kata lain perbuatan tersebut harus secara sadar dan memenuhi syarat sahnya perjanjian karena akan menimbulkan perikatan untuk melaksanakan suatu kewajiban dalam lapangan harta kekayaan bagi mereka yang melakukan perjanjian tersebut.

Pasal 1338 semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau dengan alasan-alasan yang boleh oleh undang-undang yang dinyatakan cukup olehnya. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Akibat hukum yang ditimbulkan dari suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam pasal 1339 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.<sup>39</sup> Mengaitannya dalam perjanjian jual beli pasal 1457 jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang lain mengikatkan

---

<sup>39</sup>Penyusun. *KUHPerdara dan KUHPerdara*. Penerbit pustaka buana. Jakarta. 2015 . halaman 224.

dirinya untuk menyerahkan suatu barang atau benda, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pendapat yang sama juga diungkapkan oleh parasarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Bahwa sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata, sebagaimana kami kutip sebagai berikut:

*Pasal 1458 KUHPerdata*

*Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini **mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya**, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.* maka jual beli tanah dan bangunan bersifat konsensual dan telah mengikat karenanya wajib dilaksanakan dalam hal telah berdasarkan kesepakatan diantara para pihak mengenai **tanah dan bangunan** yang akan dijual dan **harganya**.

Namun demikian perlu diperhatikan, dengan mengingat berlakunya asas hukum perjanjian yang bersifat obligatoir, maka pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan baru akan sempurna apabila diikuti dengan penyerahan, dalam hal penyerahan belum dilakukan maka hak atas tanah dimaksud belum berpindah atau beralih kepada pembeli. Ketentuan ini secara tegas dapat dilihat pada Pasal 1459 KUHPerdata, sebagaimana kami kutip sebagai berikut :

*Pasal 1459 KUHPerdato*

*Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama **penyerahannya belum dilakukan** menurut pasal 612, 613 dan 616.*

Khusus untuk penyerahan tanah dan bangunan sebagai suatu benda tidak bergerak, maka penyerahannya dilakukan dengan proses balik nama yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa sesuai dengan karakteristik tanah sebagai suatu kebendaan tidak bergerak, maka hukum memberikan mekanisme tersendiri dalam pengaturan pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan. Selain harus memenuhi prinsip-prinsip umum dalam jual beli sebagai diatur dalam KUHPerdato, pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan juga harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan harus bersifat terang dan tunai.<sup>40</sup>

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdato hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>41</sup>Baktiar Efendi. *Pendaftaran tanah di indonesia*. Penerbit Alumni, 1993. halaman 86

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdota tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam system KUHPerdota tersebut” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*). Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam pasal 145 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan nama penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.

Untuk mengetahui jual beli secara umum, kita lihat pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata yang menyebutkan, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan satu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan jual beli menurut KUHPerdota adalah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak yang lainnya pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Tentang persetujuan jual beli pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, namun harganya belum dibayar<sup>42</sup>. Jual beli hak atas tanah, merupakan hal yang biasa dalam kehidupan sehari-hari, didalam praktik lalu lintas hukum. Akan tetapi jual beli atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak akan mengakibatkan batal demi hukum.

Sebidang tanah yang merupakan harta warisan dari beberapa orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah para ahli warisnya. Jadi diperbolehkan seorang saja yang bertindak sebagai penjual atau semua ahli warisnya. Jadi diperbolehkan seorang saja yang bertindak sebagai penjual atau semua ahli warisnya itu bertindak sebagai penjual dan apabila salah seorang tidak diikuti sertakan dalam jual beli tersebut, maka jual beli batal. Dalam hal untuk menjual tanah seseorang itu berhak atas sesuatu tanah, akan tetapi orang tersebut belum berwenang untuk menjual haknya. Karena belum terpenuhi syarat-syarat tertulis yaitu masih dibawah untuk menjual haknya, karena belum dipenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu masih dibawah umur atau belum dewasa untuk bertindak sendiri di dalam hukum.

---

<sup>42</sup>Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, sinar grafika, jakarta.2001. Halaman 86.

Perikatan diatur dalam KUHPerdato Buku III (ketiga) terdiri dari 18 bab yang dibedakan dalam bagian umum dan khusus sebagai berikut :

a. Bagian umum (bab I-IV)

Bab I :ketentuan perikatan pada umumnya (pasal 1233-1213 KUHPerdato).

Bab II :perikatan-perikatan yang dilahirkan dari persetujuan atau perjanjian (pasal 1313-1352).

Bab III :perikatan-perikatan dilahirkan demi undang-undang (pasal 1352-1350 KUH Perdato).

Bab IV :penghapusan perikatan (1381-1456 KUH Perdato).

b. Bagian khusus (bab V-XVIII).

Bagian ini berisi ketentuan-ketentuan perjanjian tertentu atau khusus.

Buku ketiga KUHPerdato ini sifatnya sebagai hukum pelengkap atau *anvullenrecht* atau menganut sistem terbuka. Hal ini bisa kita simpulkan dari adanya ketentuan perjanjian adalah menganut asas kebebasan atau *beginsel de contracts vrijhead*.

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Semua perjanjian ini berarti setiap orang bebas mengadakan perjanjian tentang apapun juga, baik perjanjian itu sudah ada ketentuan dalam undang-undang atau belum.

Ada dua sumber perikatan, yaitu perjanjian dan undang-undang.

#### 1. Perjanjian

Pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1313 KUHPerdara, bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum ketika seorang atau lebih meningkatkan dirinya terhadap seorang atau lebih. Perjanjian juga dapat diartikan suatu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain, atau ketika 2 orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>43</sup>

Hal-hal yang diperjanjikan adalah :

- a. Perjanjian memberi atau menyerahkan sesuatu barang (misalnya jual beli, tukar, sewa, hibah dan lain-lain).
- b. Perjanjian berbuat sesuatu (perjanjian perburuhan dan lain-lain).
- c. Perjanjian tidak berbuat sesuatu (tidak membuat tembok yang tinggi-tinggi, dan lain sebagainya).

---

<sup>43</sup>Lukman Santoso. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Jogjakarta Cakwarala. 2012. Halaman 12.

Perjanjian terdiri dari tiga macam, yaitu perjanjian yang obligatoir, perjanjian campuran, dan perjanjian yang non-obligatoir.

1. Perjanjian obligatoir yaitu suatu perjanjian ketiga mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu.

Misalnya:

- Penyewa wajib membayar sewa
- Pembeli wajib menyerahkan barangnya.
- Majikan harus membayar upah.

Perjanjian obligatoir ada beberapa macam, antara lain:

- a. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada hak pada pihak lain. Misalnya hibah, perjanjian pinjam-pakai. Perjanjian timbal-balik adalah perjanjian hak dan kewajiban pada kedua belah pihak yang lainnya dan sebaliknya. Misalnya: perjanjian sewa-menyewa, perjanjian jual beli, perjanjian tukar-menukar, dan lain sebagainya.
- b. Perjanjian konsensual, perjanjian riil, dan perjanjian formil perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan atau konsesus dari kedua belah pihak. Jadi, perjanjian tercipta sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Misalnya : sewa-menyewa, jual beli.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan atau tindakan nyata. Jadi, dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak. Misalnya : perjanjian pinjam pakai.

Perjanjian formil adalah perjanjian yang terikat dalam bentuk tertentu, jadi bentuknya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Jika bentuk perjanjian terbentuk tidak sesuai dengan ketentuan, maka perjanjian tersebut tidak sah. Misalnya: untuk pendirian perseroan terbatas (PT) harus dengan akte notaris, untuk jual beli tanah harus dengan akte PPAT dan lain sebagainya.

2. Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur dari berbagai perjanjian. Perjanjian ini tidak diatur dalam KUHPerdata maupun dalam KUHDagang.

Misalnya : perjanjian sewa-beli atau *leasing* yakni gabungan sewa menyewa dan jual-beli.

3. Perjanjian non obligatoir, yaitu perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu.

Perjanjian non obligatoir ada beberapa macam, yaitu:

- a. Perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Jadi, objek perjanjian disini adalah hak, misalnya balik nama hak atas tanah.

- b. Perjanjian untuk membuktikan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan kepada hakim.
- c. Perjanjian ketika seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya X berhutang pada Y sebanyak Rp. 300.000,- kemudian Y mengadakan perjanjian lain bahwa mulai sekarang X tidak perlu lagi membayar hutangnya sebesar Rp. 200.000,- tersebut kepada Y.
- d. Perjanjian untuk mengakhiri keraguan mengenai isi dan luas perhubungan hukum antara kedua belah pihak. Misalnya: Daging, yakni perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada dimuka pengadilan.

## 2. Undang-undang

Menurut ketentuan Pasal 1352 KUHPerdara, bahwa perikatan yang bersumber pada undang-undang timbul dari:

- a. Undang-undang karena pernyataan manusia, sebagaimana manusia, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1353 KUHPerdara:
  1. Perbuatan Melawan hukum
    - *Zaakwarneming* (1354 KUHPerdara).
    - Mengurus kepentingan orang lain (1354 KUHPerdara).
    - Pembayaran tak terutang (1359 KUHPerdara).
    - Peraturan alam / wajar (1788-1791 KUHPerdara).

2. Perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatigedeed* (1365-1380 KUHPerdara).

Dimaksud *onrechtmatigedaad*. Selama ini perumusanya diserahkan diserahkan kepada doktrin dan yurisprudensi.

Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang ditentukan oleh undang-undang.

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang tersebut yang mengganti kerugian.

Dari ketentuan pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa untuk mencapai hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan melawan hukum harus dipenuhi unsur-unsur:

- Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
- Harus ada kesalahan.
- Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Terhadap beberapa jenis penuntutan yang dapat didasarkan pasal 1365 KUHPerdara, kemungkinan tersebut antara lain :

1. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang
2. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan seperti keadaan semula.
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum.

4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan.
  5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum.
- b. Hanya undang-undang saja
1. Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan (pasal 45, 46) yaitu hak dan kewajiban orang tua dengan anak.
  2. Dalam KUH Perdata:
    - Pekarangan berdampingan (625 KUH Perdata).
    - Kewajiban mendidik dan memelihara anak (104 KUP Perdata).
    - Kewajiban anak memelihara orang tua atau alimentasi (pasal 321 KUH Perdata).<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup>*Ibid.* Halaman 14.

## **B. Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan UUPA**

Bahwa kerangka teori yang berkenaan dengan judul di atas salah satunya yaitu teori Kepastian hukum, dimana Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa kemanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Hasil dari penelitian di atas adalah dimana teori kepastian hukum memberikan kepastian terhadap pengaturan hukum perjanjian jual beli, Bahwa secara prinsip, pelaksanaan jual beli tanah beserta bangunan merujuk pada ketentuan umum mengenai perjanjian dan pengaturan jual beli pada khususnya, sebagaimana telah dijelaskan dalam angka di atas.

Berlakunya PP No 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak

untuk selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.<sup>45</sup>

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

Sejak berlakunya PP No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan dari hak penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya.<sup>46</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia masih mengikuti peraturan *dualism* dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu (tanah indonesia) tanah barat (tanah eropah). Dalam pengertian hukum adat “jual beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah

---

<sup>45</sup>Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Edisi 2008. Jakarta: Djambatan. Halaman 296.

<sup>46</sup>Andrian Efendi. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. 2007. Halaman 3.

yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Maka mulai sejak itu hak atas tanah telah beralih penjual kepada pembeli, sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Menurut pendapat saleh adwinata menyatakan, jual beli menurut UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitasnya lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dan hak milik indonesia.

Jual beli tanah objeknya, (yang diperjual belikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah karena objek jual beli nya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah secara pembeli dan mempergunakan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.<sup>47</sup>

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil;

a.Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dimilikinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh

---

<sup>45</sup>Efendi Parangin, *Praktek Hukum Agraria Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Esa Study Club. Jakarta. 1980. Halaman 9.

pemerintah (pasal 21 UUPA). Kemudian tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sedang sengketa.

#### b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan.

Hukum Pertanahan yang dimaksudkan adalah berbagai peraturan perundang undangan yang mengatur tentang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Dalam kaitannya dengan permasalahan ini, lebih khusus hukum pertanahan yang dimaksudkan adalah peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan perjanjian dengan obyek hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya berupa jual-beli harus dilakukan di hadapan PPAT, tetapi apa saja syarat-syarat jual beli, terjadinya jual beli, saat beralihnya hak atas tanah, dan lain lain belum diatur secara tegas dalam hukum pertanahan. Hal ini berbeda dengan KUHPerdato yang telah mengatur hal-hal berkaitan dengan pelaksanaan suatu jual beli.

KUHPerdato tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar pengaturan jual-beli hak atas tanah. Dengan dicabutnya Buku II KUHPerdato hal-hal berkaitan bumi, air dan ruang angkasa, maka menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, pasal-pasal yang merupakan ataupun bertalian dengan pasal pasal yang tak berlaku itu, meskipun tidak tegas-tegas dicabut dan diletakkan di luar buku II, yaitu dalam

Buku III, Buku IV KUHPerdato juga dianggap tidak berlaku lagi.<sup>48</sup> Juga pasal-pasal tentang sewa menyewa, jual beli tanah dan lain-lain, karena bertalian dengan tanah yang sudah diatur khusus dalam UUPA maka pasal-pasal tersebut tak berlaku lagi.<sup>49</sup>

Terhadap pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan tersebut dianalisis, sebagai berikut: Pertama, sesungguhnya UUPA belum mengatur tentang sewa-menyewa, jual beli tanah dan lain-lain yang bertalian dengan tanah. Demikian pula peraturan perundang-undangan di bawah UUPA, belum ada satupun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat, terjadinya dan batalnya serta hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Kedua, terhadap PPJB-HAT yang telah dan sering terjadi dalam kehidupan transaksional masyarakat, sepanjang dilakukan dengan benar, maka dasar-dasar teoritik sesungguhnya telah ada dalam hukum adat yang eksistensi hukum adat itu sendiri juga diakui secara tegas oleh Pasal 5 UUPA sebagai dasar berlakunya hukum agraria.

UUPA sebagai undang-undang pokok yang mengatur tentang hal-hal mendasar mengenai agraria, termasuk pertanahan di dalamnya, hanya menentukan bahwa hukum yang berlaku bagi agraria adalah hukum adat. Artinya, bahwa pengaturan tentang penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, termasuk peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat. Pertanyaan yang mengemuka kemudian, apakah pemberlakuan hukum adat tersebut merupakan satu-satunya hukum atautkah merupakan salah satu hukum, disamping hukum

---

<sup>48</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1975), halaman. 7.

<sup>49</sup>*Ibid.*

yang lain, misalnya hukum yang bersumber dari KUHPerdara? atukah Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut merupakan prinsip-prinsip Hukum Adat, bukan norma Hukum Adat? Bagaimana dengan prinsip-prinsip hukum umum yang terkandung dalam KUHPerdara? Pertanyaan pertanyaan tersebut perlu memperoleh jawaban untuk memberikan kepastian hukum.

Dalam kaitan tersebut di atas, penting disimak pendapat Sunaryati Hartono,<sup>50</sup> sebagai berikut:

“Jadi dalam proses perkembangan hukum baru tidak semua kaidah hukum baru bertentangan dengan hukum yang lama. Demikian pula tidak semua kaidah hukum nasional harus dan akan bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum kolonial. Sebab dalam membina suatu masyarakat selalu ditemukan syarat-syarat dan nilai-nilai yang harus dipegang teguh oleh semua lingkungan masyarakat. Apalagi karena dalam proses perubahan dari hukum kolonial menjadi hukum nasional yang diatur itu adalah masyarakat Indonesia yang berdiri di kepulauan Nusantara juga, maka tidaklah mengherankan apabila nanti ada unsur-unsur yang sama dalam hukum nasional yang sudah ada di dalam hukum adat ataupun di dalam hukum kolonial”.

Salah satu hukum pertanahan yang berlaku saat ini ialah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59, TLNRI Nomor 3696), selanjutnya disebut PPAT. Pasal 2 dan 3 Peraturan Jabatan PPAT pada intinya menyatakan, bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan

---

<sup>50</sup>Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Suatu Sistem Hukum Nasional*, (Bandung: Alumni, 1991). halaman. 14.

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksudkan adalah: a) jual beli; b) tukar menukar; c) hibah; d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e) pembagian hak bersama; f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; g) pemberian Hak Tanggungan; h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Mencermati dua ayat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dianalisis sebagai berikut: Pertama, Pasal 37 ayat (1) sesungguhnya tidak menentukan sah dan saat terjadinya jual-beli hak atas tanah, syarat-syarat jual beli hak atas tanah, dan saat peralihan hak atas tanah. Pasal ini hanya mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Namun demikian, karena Pendaftaran hak atas menentukan saat terjadinya peralihan hak atas tanah, maka peralihan hak atas hanya dapat dilakukan di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah Menurut hukum adat yang berprinsip bahwa saat peralihan hak atas tanah terjadi seketika secara tunai, riil, dan terang, yaitu seketika diserahkan kepemilikan hak atas tanahnya dan dibayarnya harga, sedangkan prinsip hukum 'terang' mengandung makna wajib dilakukan di hadapan PPAT.

Kedua, Pasal 37 ayat (2) memungkinkan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang peralihannya berdasarkan akta yang Kedua, Pasal 37 ayat (2) memungkinkan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang peralihannya berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan atau dalam bentuk lain pun menurut ketentuan Pasal ini

merupakan hal yang khusus karena keadaan tidak terdapatnya PPAT di daerah tertentu yang merupakan daerah terpencil. Hal ini tidak boleh ditafsirkan secara luas (penafsiran ekstensif), sehingga seakan-akan peralihan hak atas tanah dapat atau boleh dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Ketiga, mengenai tujuan diakuinya sebagai sesuatu yang sah jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT atau tidak dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT, penjelasan Pasal 37 ayat (2) dengan jelas telah menentukan, yaitu untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Namun demikian, ketentuan Pasal 37 ayat (2) tidak dapat dibaca terpisah dengan ayat (1) nya. Mengenai frasa yang menyatakan ‘Dalam hal tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri’, hal ini harus diberi makna bahwa Menteri akan menentukan Kantor Pertanahan mana saja yang dapat melakukan pendaftaran tanah terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa peralihan hak atas dapat didaftar berdasarkan akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai akta otentik maupun di daerah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri berdasarkan akta di bawah atau bukti lain yang bukan akta PPAT. Kedudukan PPJB-HAT hak atas tanah yang dibuat oleh notaris berdasarkan kewenangan yang dimiliki sebagaimana ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf f Undang Undang Jabatan Notaris harus diakui sebagai perjanjian yang sah, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam hukum positif. Para pihak dalam PPJB-HAT harus dipandang sebagai para

subyek yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, dan belum melakukan jual-beli hak atas tanah.

Dengan kata lain, jual beli hak atas tanah belum terjadi. Namun demikian, bagaimana jika dalam PPJB-HAT tersebut dinyatakan bahwa harga telah dibayar lunas oleh calon pembeli dalam kaitannya dengan hukum adat yang bersifat tunai dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 UUPA ? Analisis mengenai kedudukan PPJB-HAT dalam perspektif hukum pertanahan dengan pendekatan Teori Positivisme, memberikan jawaban bahwa PPJB-HAT sesuai dengan Teori Positivisme, telah memiliki legitimasi berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang Undang Jabatan Notaris.

Akta yang berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUPA memiliki makna bersifat umum yang dapat berfungsi untuk mengisi kekosongan norma hukum yang bersifat khusus. Bahkan lebih jauh, Hukum Adat sebagai sumber hukum yang diakui oleh Pasal 5 UUPA sebagai dasar hukum bagi pengaturan Agraria pada umumnya dan Pertanahan pada khususnya.

Secara teoritis dapat menerima keberadaan PPJB-HAT yang mengidentikan dengan uang panjar dalam hukum adat. Demikian pula jika PPJB-HAT ini didekati dengan Teori Positivisme Sosiologis sebagaimana dikemukakan oleh Theo Huijbers, bahwa dalam positivisme sosiologis hukum diterima dan diteliti semata-mata sebagai suatu gejala sosial, maka seandainya PPJB-HAT tidak dilandasi oleh ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f pun, sesungguhnya secara sosiologis harus diterima sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat sebagai

suatu gejala sosial. Kedudukan PPJB-HAT jika didekati dengan Teori Utilitarianisme atau Utilisme diperoleh jawaban bahwa PPJB-HAT merupakan hukum yang hidup dalam masyarakat sebagai suatu gejala sosial dan lebih dapat memberikan kemanfaatan dari pada kemudharatannya. Kemanfaatan diartikan sebagai kebahagiaan (*happiness*) yang dalam praktik PPJB-HAT banyak dipilih oleh para pihak untuk melakukan pra-transaksi hak atas tanah. Artinya, PPJB-HAT menjadi hukum yang baik karena mampu memberikan kebahagiaan kepada para pihak yang akan melakukan transaksi hak atas tanah.

Demikian pula keberadaan Pasal 5 UUPA haruslah dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 18 B ayat (2) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Perubahan Kedua) yang menyatakan bahwa: “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.” Pengertian hak-hak tradisional dalam Pasal ini adalah pengertian tentang hukum tradisional, yaitu hukum Adat. Pengakuan atas eksistensi hukum Adat dalam Tata Hukum Nasional memerlukan proses untuk menjadi positif, dalam hal ini Pasal 5 UUPA, haruslah melalui pengaturannya dalam undang-undang. Hal demikian semula merupakan konsep Pasal 15 *Algemene Bepalingen van Wetgeving* pada zaman Hindia Belanda. Berdasarkan alur pikir demikian itu, maka hukum pertanahan yang dibangun berdasarkan hukum Adat harus dalam bentuk hukum positif berupa peraturan perundang-undangan.

Jual beli tanah yang ada objeknya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang harus dilakukan di PPAT, dan dilakukan pula akta dibawah tangan dan dilakukan dihadapan PPAT seperti yang sudah diatur dalam undang-undang no. 19 PP No.10/1961 dijelaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta pejabat pembuat akta tanah. Jadi jual beli atas tanah dilakukan dihadapan PPAT, yang sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah.

Kewajiban melakukan jual beli tanah dan bangunan dalam suatu akta yang notariil dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah merujuk pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana kami kutip sebagai berikut :

*Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*

*(1) **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 yang berlaku.*

Dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang mengatur hak-hak yang harus didaftar yang meliputi :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan

- d. hak pakai atas tanah negara
- e. hak pengelolaan dan hak gadai

Selain itu, Mahkamah Agung juga telah menegaskan hal tersebut dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 460 K/Sip/1974 dalam perkara antara Ny.Mursih binti Nursamad melawan Yaya, sebagaimana kami kutip yurisprudensi dimaksud sebagai berikut :

*Pemindahan hak atas tanah setelah berlakunya Undang-undang Agraria menurut PP No.10 tahun 1969 harus dilakukan dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).*

Dalam hal kewajiban pelaksanaan jual beli tidak dilaksanakan dalam suatu akta yang notariil dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka akibatnya pendaftaran atas penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang telah diperjual belikan tidak dapat dilaksanakan oleh Kantor Pendaftaran Tanah.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Op. Cit.* Halaman 30.

**BAB III**  
**PROSES PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN AKIBAT HUKUM**  
**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

**A. Proses Perjanjian Jual Beli Tanah**

Teori yang digunakan dalam penelitian Proses Perjanjian jual beli tanah adalah teori Hukum positivis karena Penganut aliran positivis menganggap hukum itu adalah serangkaian peraturan-peraturan yang dibuat oleh manusia dalam hal ini badan yang berwenang untuk itu, yang harus ditaati dan jika tidak ditaati akan dikenakan sanksi, Austin Berpendapat bahwa *“hukum itu sendiri terdiri dari beberapa unsur, seperti hukum dibuat oleh pihak yang secara politik berkuasa kepada yang dikuasai, hukum itu bersifat perintah, hukum itu menganut ide sanksi dan status hukum itu dengan adanya perintah pada umumnya harus ditaati”* Dengan demikian disimpulkan dari pendapat Austin hukum itu bersifat perintah maka dalam kebiasaan baik masyarakat maupun pemerintah harus mengikutinya, seperti peralihan atau proses jual beli tanah jika dihubungkan dalam judul tesis di atas maka PPAT atau Badan Pertanahan Nasional menjalankan tugas nya masing-masing dalam proses perjanjian jual beli tanah diharuskan menjalankan politik dan kebijakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di angkat oleh kepala badan pertanahan nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta tertentu, seperti akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian hak bangunan atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemasukan ke dalam

perusahaan, pembagian hak bersama dan pembagian hak pakai atas tanah hak milik.

Bahwa sebelum Melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan akta jual beli yang di ajukan.

Dasar dari pembuatan akta jual beli (perjanjian jual beli) adalah adanya kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Kesepakatan tersebut di atur dalam KUHPerdara yang disebut dengan perikatan yang disebut dengan perikatan dan perjanjian. “**Perikatan** adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu” suatu perikatan dapat lahir karena perjanjian ataupun karena undang-undang. Suatu perikatan yang bersumberkan dari perjanjian lahir karena hal tersebut memang dikehendaki oleh para pihak (misalkan dalam hal ini jual beli tanah dan bangunan, pihaknya adalah penjual dan pembeli objek tsb). Dimana undang-undang yang bersumberkan dari perbuatan yang berhubungan dengan perbuatan orang dibedakan lagi menjadi 1) perbuatan yang halal dan 2) perbuatan melanggar hukum.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup><http://www.google.co.id/amp/s/www.cermati.com/artikel/amp/syarat-serta-prosedur-Jual-beli-tanah-dan-bangunan>. diakses tanggal 02.02.2018. jam 10.00 wib.

Kebebasan dalam asas kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan yang tanpa batas, karena dalam ketentuan pasal 1337 KUHPerdara, membatasi ketentuan pasal 1338 tersebut yaitu perjanjian tidak boleh melanggar nilai-nilai, norma dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Selain itu kebebasan berkontrak pasal 1338 KUHPerdara bahwa “untuk sahnya suatu perjanjian di perlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti: terang, tunai dan rill. Artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang terdiri:

1. PPAT sementara yakni Camat yang oleh karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. Camat disini diangkat sebagai PPAT untuk daerah terpencil atau daerah-daerah yang belum cukup jumlah PPAT nya.
2. PPAT yakni pejabat umum yang diangkat oleh kepada Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu.

Prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Akta jual beli (AJB) bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk di dalamnya cara pembayaran dan siapa menanggung biaya pembuatan akta jual beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.
- b. Persyaratan akta jual beli (AJB) hal-hal yang diperlukan dalam membuat akta jual beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut:
  - Syarat-syarat yang diperlukan dalam membuat akta jual beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut:

1. Adapun, data penjual yang perlu disiapkan, antara lain:

- 1). Fotokopy KTP (apabila sudah menikah maka fotokopy KTP Suami dan isteri);
- 2). Kartu keluarga;
- 3). Surat nikah (jika sudah ada);
- 4). Jika suami/isteri sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;
- 5). Jika suami atau isteri penjual telah bercerai, yang harus dibawa adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

- 6). Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual meliputi (sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun);
- 7). Kartu tanda penduduk;<sup>53</sup>
- 8). Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) lima tahun terakhir;
- 9). NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak);

2. Data yang harus dibawa oleh calon pembeli:

- a). Fotokopy KTP (apabila sudah menikah maka fotokopy KTP Suami dan isteri);
- b). Kartu keluarga (KK);
- c). Surat nikah (jika sudah ada);

3. Proses pembuatan AJB di kantor PPAT

Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan.

- Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli:
  - a). Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertifikat termasuk di kantor pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini yang seperti keasliannya, apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai dengan surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;

---

<sup>53</sup>Kartini mulyadi dan gunawan widjaya. *Perikatan pada umumnya*, jakarta: rajawali pers, 2004. Halaman 17.

- b).Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut;
- c). Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
- d). Penjual diharuskan membayar pajak penghasilan (PPH) sedangkan pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan agunan (BPHTB) dengan ketentuan berikut ini: pajak Penjual (pph) =  $\text{NJOP/harga jual} \times 5\%$  pajak pembeli (BPHTB) ( $\text{NJOP/harga jual} - \text{nilai tidak kena pajak} \times 5\%$ ).
- e). Perlu mengecek apakah jangka waktu hak atas tanah sudah berakhir atau belum. Sebab untuk sertifikat hak guna bangunan (SHGB) dan sertifikat hak guna usaha (SHGU) ada jangka waktunya. Jangan sampai pembeli tanah SHGB atau SHGU dengan kondisi sudah jatuh tempo.
- f). Selanjutnya, perlu mengecek apakah di atas tanah yang dibeli ada hak yang lebih tinggi. Misalnya, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada hak pengelolaan (HP). Penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang hak pengelolaan tersebut.
- g). Berikutnya, apakah rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit dan belum dilakukan penghapusan (roya) atau tidak. Apabila

pernah, harus diminta surat roya dan surat lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama.

#### 4. Pembuatan akta jual beli dikantor PPAT

- a). Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli (suami isteri jika sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
  - b). Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
  - c) PPAT akan membicarakan atau menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta sendiri;
  - d). Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh dikantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinanya akan diberikan kepada masing-masing pihak.
- Setelah pembuatan akta jual beli.<sup>54</sup>
- a). Setelah akta jual beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertifikat; dan
  - b). Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: surat permohonan balik nama yang telah

---

<sup>54</sup>*Ibid.* Halaman 20.

ditandatangani 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.

5. Proses dikantor pertanahan.

Setelah AJB selesai di buat, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk balik nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani.

- a). Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;
- b). Nama penjual dalam buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- c). Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang harus akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tanda tangan kepada kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan
- d). Dalam waktu 14 (empat belas hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

## 6. Balik Nama Sertifikat

Balik nama sertifikat tanah dapat dilakukan oleh pemilik sendiri (proses pendaftaran ke BPN tidak harus diserahkan atau ditugaskan, dikuasakan kepada PPAT akan tetapi pihak penerima hak/pembeli dapat mengurus sendiri proses peralihan haknya ke BPN). Untuk proses peralihan hak balik nama ketentuan dan batas waktu yang dibutuhkan untuk penyerahan berkas pendaftarannya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli tersebut. Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk balik nama pemilik tanah adalah:

1. Surat permohonan pendaftaran balik nama.
2. Surat kuasa tertulis (apabila balik nama diajukan bukan oleh pembeli),
3. Akta jual beli PPAT,
4. Asli sertifikat hak atas tanah,
5. Fotokopy KTP pembeli dan penjual yang telah dilegalisasi oleh notaris.
6. Ijin pemindahan hak dari pejabat yang bawenang (apabila diperlukan).
7. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH/SSP).
8. Bukti pelunasan BPHTB/SSB.
9. Bukti-bukti lain yang terkait.

Setelah semua berkas masuk di daftarkan ke kantor BPN untuk proses peralihan hak, maka prosesnya memerlukan waktu sekitar 1 minggu s/d 1 bulan

(dalam praktiknya BPN tidak konsisten dengan waktu yang dijanjikan), sedangkan biaya resmi sesuai dengan PNBP yang telah ditentukan oleh BPN.<sup>55</sup>

Akta mempunyai peranan penting untuk peralihan hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dalam peraturan pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, pasal 29 UUPA *jo* pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan:

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

Ketentuan pasal 19 UUPA *jo* pasal 37 (ayat) 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta sedangkan akta nya harus di buat oleh pejabat yang diberi berwenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang ditunjuk oleh menteri agraria/kantor badan pertanahan nasional (KBPN). Adapun pejabat yang dimaksud oleh peraturan tersebut adalah pejabat pembuat akta tanah sedangkan yang dapat di angkat oleh PPAT, yaitu: (1) notaris, (2) pegawai negeri dan pegawai bekas badan pertanahan yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan pendaftaran tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah, (3) para pegawai

---

<sup>55</sup><http://widhihandoko.com/?p=908>. Diakses tanggal 2-2-2018 jam 10.39 wib.

pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat. (4) orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh menteri agraria/KBPN.

Tanah yang sudah dibukukan adalah tanah yang sudah didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga tanah tersebut sudah mempunyai bukti kepemilikan yaitu berupa sertifikat hak atas tanah. Seperti apa yang diketahui di dalam UUPA bahwa jual beli adalah merupakan salah satu cara untuk mengalihkan atau memindahkan hak milik tanah dari penjual kepada pembeli sesuatu dengan peraturan pemerintah pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 (penyempurnaan dari pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah).

Di dalam jual beli hak milik atas tanah yang sudah mempunyai sertifikat tidak diperlukan lagi surat keterangan kepala desa yang disahkan oleh camat yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar-benar menjadi hak milik dari pada penjual. Begitu juga mengenai saksi-saksi biasanya dapat disaksikan oleh pegawai PPAT atau orang lain yang dipandang cakap menurut hukum kecuali pihak PPAT masih merasa ragu-ragu terhadap penjual, maka ia harus memanggil kepala desa dan anggota pemerintah daerah sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut.<sup>56</sup>

Mengenai fungsi PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya no. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa pasal 19 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

---

<sup>56</sup> Santoso Urip, *Hukum Agraria*, (jakarta:kencan). 2014. Halaman 129.

PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual beli nya sah menurut hukum. Maka dari itu perolehan akta autentik dari PPAT adalah syarat utama untuk selanjutnya melakukan pendaftaran hak atas tanah ke kantor badan pertanahan nasional (BPN).<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup>[http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp\\_24\\_97.htm](http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp_24_97.htm). diakses tanggal 2-2-2018. jam 11. 29 wib.

## **B. Akibat Hukum Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah**

Teori yang digunakan dalam penelitian akibat Hukum batalnya Perjanjian jual beli tanah adalah teori Hukum positivis karena Penganut aliran positivis menganggap hukum itu adalah serangkaian peraturan-peraturan yang dibuat oleh manusia dalam hal ini badan yang berwenang untuk itu, yang harus ditaati dan jika tidak ditaati akan dikenakan sanksi, Austin Berpendapat bahwa *“hukum itu sendiri terdiri dari beberapa unsur, seperti hukum dibuat oleh pihak yang secara politik berkuasa kepada yang dikuasai, hukum itu bersifat perintah, hukum itu menganut ide sanksi dan status hukum itu dengan adanya perintah pada umumnya harus ditaati”* hasil penelitian akibat hukum batalnya perjanjian mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian bahwa apabila suatu syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, sedangkan tentang syarat subjektif perjanjian baru dapat dibatalkan apabila diminta kepada hakim.

Menurut KUHPerdara pengertian pembatalan perjanjian digambarkan dalam dua bentuk yaitu:

### 1. Pembatalan Mutlak (*absolute nietigheid*).

Pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) yang dimaksud adalah suatu perjanjian harus dianggap batal, meskipun tidak diminta oleh salah satu pihak, dimana perjanjian seperti ini dianggap tidak pernah ada sejak semula terhadap siapapun juga. Misalnya, terhadap suatu perjanjian yang akan diadakan tidak mengindahkan cara yang dikehendaki oleh undang-undang secara mutlak.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup>R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Pembimbing masa, 1980. Halaman 36

Suatu perjanjian adalah batal mutlak apabila kuasa bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), bertentangan dengan ketertiban umum (*openvarreorde*), ataupun dengan undang-undang. Misalnya, penghibahan benda tidak bergerak harus dengan akte notaris, perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis, konsekuensinya adalah terhadap perjanjian-perjanjian tersebut batal demi hukum.

## 2. Pembatalan Relatif (*relatif nietiqheid*).

Pembatalan relatif (*relatif nietiqheid*) adalah suatu perjanjian yang tidak batal dengan sendirinya, tetapi perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh hakim oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan relatif ini dapat dibagi menjadi dua macam pembatalan, yaitu:

- a). Pembatalan atas kekuatan sendiri, maka kapan hakim diminta supaya menyatakan batal (*nieting werklaard*) misalnya dalam perjanjian yang diadakan oleh seorang yang belum dewasa atau dibawah umur, pengampuan atau yang berada dibawah pengawasan *curutele*.
- b). Pembatalan belaka oleh hakim yang putusannya harus berbunyi membatalkan misalnya dalam hal perjanjian yang terbentuk secara paksaan, kekeliruan ataupun penipuan.

Pasal 1446 ayat (1) KUHPerdara menyatakan:

“semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa atau orang-orang dibawah pengampuan adalah batal demi hukum dan atas penuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelum dewasaan atau pengampuannya”.

Pasal 1446 ayat (2) KUHPerdota menyatakan:

“perikatan-perikatan yang dibuat oleh orang-orang perempuan yang bersuami dan oleh orang-orang belum dewasa yang telah mendapat sesuatu pernyataan persamaan dengan dewasa, hanyalah batal demi hukum, sekedar perikatan-perikatan tersebut melampui kekuasaan mereka”.

Jika pada waktu pembatalan ada kekurangan mengenai syarat subjektif, maka sebagaimana diterangkan sebelumnya bahwa perjanjian itu bukanlah batal demi hukum tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, pihak mana adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum.<sup>59</sup>

Dengan demikian ketidakcakapan dan ketidakbebasan seseorang dalam memberikan perizinan dalam suatu perjanjian memberikan hak kepada pihak yang tidak cakap dan pihak yang tidak bebas dalam memberikan sepakat untuk meminta pembatalan perjanjian, dengan pengertian bahwa pihak lawan dari orang-orang tersebut tidak boleh meminta pembatalan itu, sebab hak meminta pembatalan hanya pada satu pihak saja yaitu pihak yang oleh undang-undang diberi perlindungan itu.

Adanya kekurangan tentang syarat subjektif adalah tidak dengan begitu mudah dapat diketahui, jadi harus dimajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Undang-undang memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, apakah ia mengkehendaki pembatalan perjanjian atau tidak.

---

<sup>59</sup>Ridwan Syahrani, *seluk beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung : Alumni. 1992. Halaman 58.

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

1. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subjektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 ayat 1 dan 2 KUHPerdara, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilapan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidak cakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*verneitiqbaar*).
2. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak diperbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietiq*).

Sesuai dengan ketentuan pasal 1265 KUPerdara, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan penghapusan perikatan dan membawa segala sesuatu keadaan semula seolah olah tidak ada sesuatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai

dengan ketentuan pasal 1266 KUHPerdara. Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan dimuka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru pengajuan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.<sup>60</sup>

Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah 5 (lima tahun). Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Syarat di atas merupakan syarat yang harus dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum maka perjanjian tersebut tidak sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Akibat pembatalan perjanjian di atur dalam pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara, akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian.<sup>61</sup> Akibat pembatalan perjanjian dapat dilihat dua aspek. Pertama, pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat subjektif sahnya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan, dan kedua adalah pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat objektif perjanjian yang dapat dibatalkan demi hukum.

Akibat terhadap perjanjian yang dapat di batalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta

---

<sup>60</sup>P.N.H. Simarjuntak. *Pokok Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Djambatan, jakarta. 2007. Halaman 347

<sup>61</sup>Agus Yudha Hemoko. *Hukum perjanjian Asas Proporsionalitas dan Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010. Halaman 294.

pembatalan. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Sedangkan akibat hukum terhadap perjanjian yang batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pendaftaran salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.

Perlu diketahui bahwa dalam jual beli tanah, perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permen Agraria 3/1997”). Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut.

Dalam proses jual beli tersebut, menurut **Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn.** dalam bukunya *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, sebagaimana kami sarikan, dalam transaksi jual beli tanah, PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Data Tanah:<sup>62</sup>

- a. PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya);
- b. Sertifikat Asli Tanah;
- c. Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (optional);
- d. Bukti Pembayaran Rekening Listrik, Telepon, Air (bila ada);
- e. Sertifikat Hak Tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan.

2. Data Penjual dan Pembeli:

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk suami/istri Penjual dan Pembeli;
- b. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah;
- c. Fotokopi NPWP Penjual dan Pembeli.

Dibutuhkan data diri penjual karena pada dasarnya pihak yang dapat menjual suatu benda (menjual merupakan tindakan kepemilikan) adalah orang yang memiliki hak milik atas benda tersebut.<sup>63</sup>

Hal senada juga ditegaskan **Prof. Subekti, S.H.** dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, yaitu bahwa eigendom (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda

---

<sup>62</sup>Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kiafa PT Mizan Pustaka. 2010. Halaman 17-21.

<sup>63</sup>*Ibid.* Halaman 21

dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain.<sup>64</sup>

Hal ini juga didukung oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), yang berbicara mengenai jual beli, yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual:

*Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.*

Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPerdata:

*Pasal 833 ayat (1) KUHPer:*

*Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.*

*Pasal 832 ayat (1) KUHPer:*

*Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.*

---

<sup>64</sup>R Subekti. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Intermedia tahun 2010. Halaman 69.

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. **Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn.**, dalam bukunya *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, sebagaimana kami sarikan, mengatakan jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.<sup>65</sup>

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdata di atas, jual beli tersebut batal.

Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah.

---

<sup>65</sup> Irma Devita Purnamasari. *Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. Jakarta: Kaifa. 2012. Halaman 176.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi:

*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah perbuatan-perbuatan yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;

4. Bertentangan dengan asas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Untuk dapat menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, Anda harus dapat membuktikan bahwa orang yang hendak digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas.<sup>66</sup>

Hal ini didukung juga dengan adanya Pasal 834 KUHPerdara, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Hal ini disebut dengan *hereditas petitio*.

Mengenai apakah Anda dapat menarik kembali hak milik atas tanah yang telah dijual, hal itu bergantung pada apa yang Anda minta dalam petitum gugatan Anda dan bergantung pada putusan hakim. Lebih lanjut, mengenai gugatan perdata (termasuk mengenai petitum), Anda dapat membaca artikel Tentang Posita, Petitum, Replik, dan Duplik dan Membuat Surat Gugatan.

---

<sup>66</sup>*Ibid.* Halaman 177.

Pasal 1365 KUHPer jo. Pasal 834 KUHPer telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup><http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt05dbbb8cb8d8d/akibat-hukum-beli-jual-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-Waris>. diakses tanggal 2.2. 2018. Jam 19.39.

**BAB IV**  
**PERTIMBANGAN HAKIM BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN**  
**NEGERI RANTAU PRAPAT NO:17/PDT-G/2013 PN-RAP TENTANG**  
**BATALNYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG**  
**MENJADI SENGKETA**

**A. Uraian Singkat Tentang Perkara**

**1. Pihak yang berperkara**

**1). SUHERDI LELI**

Bahwa Penggugat (Suhardi Leli) adalah pemilik sebidang tanah seluas 68.375 M2 yang terletak di Kel. Lobusona (dahulu Kel. Ujung Bandar) Kec. Rantau Selatan (dahulu Kec. Bilah Hulu) Kab. Labuhan Batu, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 13 milik Rosmawati Leli dan Rosniwati Leli dan tanah milik Roesli;
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 24 milik Rosniwati Leli;
- Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 13 milik Sumarti Tani dan Rosniwati Leli;
- Sebelah Barat : Panjaitan dan Aminum Hasugian;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:

**1. I MADE SAHPUTRA, SH., MH.**

Selanjutnya disebut Penggugat

**Melawan****1). SAUT SIRAIT,**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

**CHARDI TAMPUBOLON, SH.**

Selanjutnya disebut **Tergugat I**

**1) KASIANNA BR SIANIPAR**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

**CHARDI TAMPUBOLON, SH.**

Selanjutnya disebut **Tergugat II**

Nama : kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu

Tempat Kedudukan : Jalan Pramuka No. 3 Rantauprapat

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Maringan Sihotang : Jabatan Kepala sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu;
2. Bahrum SH : Jabatan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu;
3. Drs. Untung Jauhari, Bsc, SH. jabatan Kasubsi sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu;
4. Cinta Pandia, SH. jabatan Kasubsi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu;

Selanjutnya disebut **Turut Tergugat;**

## 2. Posisi kasus

Suhardi Leli adalah pemilik sebidang tanah seluas 68.375 M2 yang terletak di Kel. Lobusona (dahulu Kel. Ujung Bandar) Kec. Rantau Selatan (dahulu Kec. Bilah Hulu) Kab. Labuhan Batu, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 13 milik Rosmawati Leli dan Rosniwati Leli dan tanah milik Roesli;
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 24 milik Rosniwati Leli;
- Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat Hak Milik No. 13 milik Sumarti Tani dan Rosniwati Leli;
- Sebelah Barat : Panjaitan dan Aminum Hasugian;

Suhardi Leli adalah anak dari bapak Sulianto yang meninggal pada tahun 2004, dimana semasa hidup almarhum bapak Sulianto, beliau adalah yang mengurus objek sengketa serta memegang sertifikat hak milik No. 12 tahun 1975; dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Suherdi Leli, Saud Sirait dan Kasianna Br Sianipar, sejak tahun 1991 telah tanpa hak menguasai objek sengketa serta menanaminya dengan pohon kelapa sawit, dengan dalil Suhardi Leli telah menjual objek sengketa kepada Saud Sirait, berdasarkan Akta Jual beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dibuat dihadapan bapak Drs Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, Kasianna Br Sianipar telah memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Labuhan Batu Kantor Pertanahan Labuhan Batu untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Suherdi Leli menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 Tahun 1975 atas nama Saut Imbalo Sirait.

Suherdi Leli dari dulu sama sekali tidak pernah melakukan jual beli tanah (objek sengketa) dan pula tidak pernah menandatangani akta jual beli yang dijadikan alasan oleh Saut Sirait dan Kasianna Br Sianipar untuk menguasai tanah sengketa serta membaliknamakan Sertifikat No. 12 Tahun 1975 atas nama Suherdi Leli menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 Tahun 1975 atas nama Saut Sirait;

### **3. Objek Gugatan**

Adapun yang menjadi objek gugatan dalam penulisan tesis ini berupa :

Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Suherdi Leli dengan Luas 68.375 M2 yang terletak di Kel. Lobusona (dahulu Kel. Ujung Bandar) Kec. Rantau Selatan (dahulu Kec. Bilah Hulu) Kab. Labuhan Batu.

## **B. Pertimbangan Hakim PN-RAP dalam memutus perkara Batalnya Jual Beli Tanah yang Menjadi Sengketa**

Bahwa dalam memutus perkara ini, majelis Hakim membuat pertimbangan hukum sebagai berikut :

### **1. Tentang Dasar Gugatan**

- 1). Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang menyatakan dengan tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sejak tahun 1991 telah tanpa hak menguasai objek sengketa serta menanaminya dengan pohon kelapa sawit, dengan dalil Penggugat telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I, berdasarkan Akta Jual beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dibuat dihadapan bapak Drs Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, Tergugat II telah memohon kepada Turut Tergugat membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 Tahun 1975 atas nama Tergugat I.
2. Menimbang Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa telah terbukti sah menurut hukum bahwa jual beli pada tanggal 09 April 1991 kepada Tergugat I berdasarkan Akta jual beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dijadikan dasar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat

untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 12 Tahun 1975 atas nama Penggugat berubah menjadi menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 Tahun 1975 atas nama Tergugat I adalah berdasarkan surat atau akta jual beli yang dipalsukan oleh Tergugat II;

3. Menimbang Bahwa oleh karena jual beli pada tanggal 09 April 1991 kepada Saut Sirait berdasarkan Akta Jual Beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang dibuat dihadapan bapak Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan surat/ dokumen palsu maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk membatalkan akta jual beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 tersebut, demikian juga dengan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Penggugat yang telah dibaliknamakan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 keatas nama Saut Sirait (Tergugat I) dinyatakan batal secara hukum, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat;

## 2. Tentang Eksepsi

Menimbang bahwa sebelum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan bantahan dalam pokok perkara sengketa *aquo* terlebih dahulu mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

### a. Pokok-pokok eksepsi tergugat

- 1) Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab mencampur adukkan sengketa kepemilikan tanah dengan sengketa administrasi negara;
- 2) Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab gugatan Penggugat kurang pihak (*Pluriumlitis Consortium*) oleh karena tidak menarik Camat Bilah Hulu selaku PPAT sebagai Tergugat dalam perkara ini; Eksepsi gugatan penggugat kadaluarsa (Jangka Waktu yang terlampui).
- 3) Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab gugatan Penggugat kurang pihak (*Pluriumlitis Consortium*) oleh karena tidak menarik alm. Bapak Sulianto atau ahliwarisnya kedalam perkara ini;
- 4) Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab tuntutan Penggugat sudah kadaluwarsa karena objek tanah yang digugat Penggugat sudah dikuasai Tergugat I selama 22 Tahun dengan alas hak yang sah tanpa ada gangguan atau gugataan dari siapapun;
- 5) Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab gugatan Penggugat untuk menuntut haknya sudah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu atas nama Tergugat I.

- 6) Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab alamat Tergugat I dan Tergugat II dalam surat gugatan tidak jelas dan kabur (*obsuur libel*);
- b. Pokok-pokok Eksepi Turut Tergugat
  - 1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke*);

### **3. Tentang Objek sengketa**

- 1) Menimbang dibuktikan dengan Fotocopy Sertifikat hak milik No.12 tahun 1975 atas nama Suhardi seluas 68.375 M2 yang terletak di Kel. Lobusona (dahulu Kel. Ujung Bandar), Kec. Rantau Selatan (dahulu Kec. Bilah Hulu) Kab. Labuhan Batu, selanjutnya diberi tanda P.7;

### **C. Analisis Terhadap Pertimbangan Hukum Hakim PN-RAP dalam Putusan No: 17/Pdt.G/2013/PN-RAP**

Berdasarkan Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus Perkara ini yang telah diuraikan di atas, maka adapun analisisnya sebagai berikut:

Teori yang digunakan dalam pembahasan permasalahan ke 3 (tiga) adalah teori Hukum Keadilan, Abdul Hamid berpendapat bahwa “*memberikan tempat dan menghargai hak setiap orang untuk menikmati suatu hidup yang layak sebagai manusia, termasuk mereka yang paling tidak beruntung, kekuatan dalam keadilan terletak pada tuntutan bahwa ketidaksamaan dibenarkan semala memberikan keuntungan bagi semua pihak sekaligus memberikan prioritas pada kebebasan.* Artinya dalam pembahasan batalnya perjanjian jual beli tanah yang menjadi sengketa jika seorang merasa kepentingannya dirugikan maka para pihak berhak mengajukan upaya hukum perdata atau pidana. Dalam hal ini Penggugatlah yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Rantau Prapat guna untuk mendapatkan keadilan atas putusan Majelis Hakim.

1. Analisis tentang Pertimbangan Hukum Hakim dasar gugatan, bahwa dalam pertimbangan hukumnya, hakim menyebutkan dasar diajukannya gugatan ini Dalam praktek ini aspek Tata Usaha Negara (administrasi negara) terdapat pada isi gugatan Penggugat, mulai dari subjek gugatan yang melibatkan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu sebagai Turut Tergugat yang dalam kapasitas dan kualitasnya sebagai

pejabat Tata Usaha Negara sampai dengan isi posita gugatan Penggugat (*fundamentum petendi*) yang mempersoalkan pembatalan Jual Beli tanah atas nama Saut Sirait (Tergugat I);

- Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 9 Tahun 2004 tentang PTUN, menyebutkan bahwa kewenangan PTUN adalah menangani sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termaksud sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa Yurisprudensi MA No. 663 K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 jo. Putusan MARI No. 1038/K/Sip/1972, tgl 1 Agustus 1973, menyatakan: “turut tergugat adalah seorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat dalam putusan hakim perdata”.
- Bahwa berdasarkan ketentuan undang-undang dan yurisprudensi yang disebutkan jika di dalam perbuatan Tergugat I dan Tergugat II terdapat aspek hukum Tata Usaha Negara, namun Penulis berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara ini ada menyangkut tentang sengketa kepemilikan sebidang tanah dan

hal tersebut adalah masalah perdata yang menjadi kewenangan Peradilan Umum maka yang berwenang mengadilinya adalah Peradilan Umum dimana Pengadilan Negeri Rantau Prapat adalah termasuk di lingkungan Peradilan Umum tersebut dengan diikutsertakannya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah karena adanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mempunyai kaitan dengan objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II ;

2. Bahwa Majelis Hakim menyebutkan dengan tegas gugatan tidak dapat diterima, sebab gugatan penggugat kurang pihak (*Pluriumlitis Consortium*) oleh karena tidak menarik Camat Bilah Hulu selaku PPAT sebagai Tergugat dalam perkara ini;
  - Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.2823 K/Pdt/1992 tertanggal 18 Juli 1994 telah menegaskan bahwa “*wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat ialah pada Penggugat*”.
  - Bahwa meskipun Tergugat I dan Tergugat II menyatakan dengan tegas Camat Bilah Hulu tersebut selaku instansi yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 yang diperkarakan oleh Penggugat, dengan tidak menarik Camat Bilah Hulu selaku PPAT sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan penggugat kurang pihak, bahwa berdasarkan putusan mahkamah agung di atas penggugat mempunyai

wewenang untuk masuk atau tidaknya para pihak dalam perkara ini, karena penggugat menganggap tanah yang berasal dari alm bapak Sulianto yang meninggal pada tahun 2004 penggugat tidak pernah dijual atau menandatangani akta jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dan penggugat menganggap dalam hal ini tidak mengikut sertakan Camat Bilah Hulu Selaku PPAT karena tidak ada kepentingan tentang hak kepemilikan tanah antara penggugat dan Tergugat I,II.

3. Bahwa pertimbangan majelis hakim pada pokoknya yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebab tuntutan Penggugat sudah kadaluwarsa karena objek tanah yang digugat Penggugat sudah dikuasai Tergugat I selama 22 Tahun dengan alas hak yang sah tanpa ada gangguan atau gugatan dari siapapun;
  - Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa *“tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut”*.
  - Bahwa terhadap penjelasan Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan sudah kadaluwarsa karena objek tanah yang digugat Penggugat sudah dikuasai Tergugat I selama 22 Tahun dengan alas hak sertifikat hak milik tanpa ada gangguan atau gugatan dari siapapun, penulis berpendapat hal tersebut semestinya tetap pada aturan hukum yang berkaitan dengan ketentuan hukum

pasal 1365 Kuhperdata yang telah mengatur ketentuan hak-hak penggugat dalam mengajukan dalil gugatannya apabila merasa kepentingannya dirugikan serta memiliki dasar dalilnya tersebut sehingga keberatan tersebut harusnya di tolak oleh majelis hakim.

- Bahwa Tergugat I dalam hal ini dengan tegas menyebutkan sudah menguasai tanah yang menjadi objek sengketa selama 22 tahun, dengan penguasaan tergugat selama 22 tahun penggugat merasa sangat dirugikan maka dari itu maajelis hakim harus menyatakan menganti kerugian materiil oleh penggugat dapat dirinci sebagai berikut;

- (1) Luas tanah yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah seluas 68.375 M2 atau dibulatkan seluas 6,8 hektar;
- (2) Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 1991 hingga saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat, selama 22 tahun atas sama dengan 264 bulan;
- (3) Perhitungan penghasilan kelapa sawit per hektar dan harganya saat ini adalah : 3 ton/ bulan/ hektar x Rp 1.500,- Kg;
- (4) Jika ditanami pohon kelapa sawit, tanah seluas 6,8 hektar tersebut diperkirakan untuk setiap bulannya dalam jangka

waktu 22 tahun dapat menghasilkan buah kelapa sawit sebanyak  $(264 \text{ bulan} \times 3 \times 6,8) = 5.385,6 \text{ ton}$  setara dengan 5.385.600 Kg;

(5) Harga buah kelapa sawit saat ini per Kg adalah sebesar Rp 1.500,-;

- Total kerugian materil yang diderita oleh Penggugat selama 22 tahun adalah sebesar  $5.385.600 \text{ Kg} \times \text{Rp } 1.500,- = \text{Rp } 8.078.400.000,-$  (Delapan milyar tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah); Bahwa kerugian immaterial yang telah diderita oleh Penggugat akibat tindakan para Tergugat yang telah menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum selama 22 tahun, telah mengakibatkan perasaan frustasi dan merasa tertekan sehingga mempengaruhi ketenangan pikiran Penggugat dalam menjalani kehidupan sehari-hari sehingga mempengaruhi juga kehidupan keluarga Penggugat yang Penggugat nilai sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);

4. Bahwa Pertimbangan Hakim yang pada pokoknya adalah sebagai berikut “Bahwa segala pencatatan proses peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 12/ Ujung Bandar dari atas nama pemegang Suhardi kepada Saut Sirait secara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/1991 tanggal 11 Maret 1991 yang diperbuat oleh Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu selaku PPAT Wilayah Kecamatan Bilah Hulu di Rantauprapat yang dicatatkan peralihan hak tersebut di kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu pada tanggal 09 April 1991 adalah sah dan memenuhi syarat administrasi”.

- Bahwa perbuatan Tergugat I,II, sudah masuk dalam ranah pidana, karena Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan jual beli tanah (objek sengketa) dan tidak pernah menandatangani akta jual beli yang dijadikan alasan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk menguasai tanah sengketa serta membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 12/ Ujung Bandar atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I adalah berdasarkan surat atau Akta Jual Beli yang dipalsukan oleh Tergugat”; maka dalam hal ini tergugat harus lah di hukum sesuai dengan kitab undang-undang hukum acara pidana karena dugaan tindakan pemalsuan dalam hal jual beli yang menjadi sengketa.

5. Bahwa mejelis hakim dengan tegas mengatakan siapa yang berhak atas sertifikat tanah yang menjadi sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 12 tahun 1975);
- Apakah Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek tanah yang disengketakan adalah merupakan perbuatan melawan hukum?, berdasarkan analisis Penulis menilai bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menguasai objek tanah sengketa adalah merupakan suatu perbuatan yang Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) karena pihak Penggugat telah mampu membuktikan bahwa dasar penguasaan/ kepemilikan oleh para Tergugat atas objek sengketa bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku khususnya tentang dasar peralihan hak objek sengketa kepada Tergugat.
  - Bahwa karena sudah dari awalnya Sertifikat Hak Milik Nomor 12 tahun 1975 peralihannya bernuansa tidak beralaskan hukum sahnya suatu perjanjian terhadap surat-surat peralihannya, sehingga segala perbuatan hukum yang terjadi selanjutnya adalah menjadi tidak beralaskan hukum perjanjian pula, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 12 tahun 1975 dari Penggugat menjadi atas nama Tergugat I juga adalah suatu perbuatan yang Melawan Hukum ;

- Bahwa Gugatan Penggugat yang bermohon kepada Majelis Hakim agar Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai, menduduki serta memperoleh hak atas tanah sengketa untuk mengosongkan tanah sengketa dari tanaman dan segala bentuk bangunan yang ada ditanah sengketa serta menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/kepolisian.
6. Bahwa majelis hakim menjelaskan dalam pertimbangan, apa kaitanya “SUHARDI” tersebut dengan Sulianto yang meninggal pada tahun 2004;
- Bahwa penulis menilai berdasarkan bukti saja, karena saksi yang diajukan oleh penggugat dan tergugat I,II, tidak mengetahui nama dari anak bapak Alm sulianto.
  - Jika mencermati bukti P3 dari Penggugat, yaitu Akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat dihadapan Notaris Nurlani Yusuf, SH, MKn Nomor : 69/ Not-V/ 2012 tanggal 21 Mei 2012 disebutkan bahwa Sulianto (Sulianto Leli/ Lie, Soei Liang) semasa hidupnya telah kawin dengan Sumarti Tani (Tan, Sioe Ho) dan mempunyai 10 (sepuluh) orang anak, yang mana anak ke-7 (Tujuh) adalah SUHARDI LELI (Penggugat) ;
  - Bahwa berdasarkan bukti di atas surat yang diajukan penggugat serta melihat posisi penggugat merupakan ahli waris yang sah

dan memiliki kepentingan dan hak waris atas tanah tersebut dengan demikian sudah terbukti bahwa penggugat anak sah dari Sulianto (Sulianto Leli/ Lie, Soei Liang) semasa hidupnya telah kawin dengan Sumarti Tani (Tan, Sioe Ho);

#### **D. Putusan Hakim Nomor 17/Pdt.G/2013/PN-RAP**

Dalam memutus perkara ini, Majelis Hakim PN Rantau Prapat mengeluarkan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- 1) Menolak Seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- 2) Menyatakan perbuatan tergugat I, tergugat II, dan turut tergugat yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975, seluas 68.375 M2 dari atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Penggugat yang telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
- 4) Menyatakan Akta jual beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan bapak Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan

Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 keatas nama Tergugat I (Saut Sirait) adalah batal, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;

- 5) Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 yang telah dibaliknamakan dari Penggugat menjadi Tergugat I;
- 6) Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 yang telah dibaliknamakan dari Penggugat menjadi seluas 68.375 M2 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat (Suhardi Leli);
- 7) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai, menduduki serta memperoleh hak atas tanah sengketa untuk mengosongkan tanah sengketa dari tanaman dan segala bentuk bangunan yang ada ditanah sengketa serta menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/ kepolisian;
- 8) Menyatakan Sita Jaminan atas objek sengketa (tanah Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975) yang telah diletakkan adalah sah dan berharga;
- 9) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar 4.242.400.000 (Empat Milyar Duaratus empatpuluh dua juta enamratus ribu rupiah) kepada penggugat;

- 10) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan karena Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 11) Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini;
- 12) Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi;

**E. Analisis Hukum Terhadap Putusan Hakim No. No:  
17/Pdt.G/2013/PN-RAP Tentang Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah  
yang menjadi sengketa**

Kompetensi Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri dalam sengketa dengan objek perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT diidentifikasi berdasarkan Peradilan Umum itu sendiri. Peradilan umum berwenang mengadili perkara perdata yang bersumber dari sengketa dalam bidang yang diatur dalam hukum perdata materil. Sengketa yang timbul pada perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli dari PPAT adalah bersifat keperdataan atau dengan kata lain akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan. Identifikasi tersebut dilakukan dalam eksepsi Tergugat I,II, yang dinilai oleh Hakim.

Dalam analisis kasus perdata di Pengadilan Negeri Rantau Prapat No. : 17/Pdt.G/2013/PN-RAP, penulis berkesimpulan bahwa Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusanya yang membatalkan Akta jual beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan bapak Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 keatas nama Tergugat I (Saut Sirait) maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

perkara tersebut tersebut menyatakan bahwa jual beli tersebut batal atau cacat hukum.

Dengan demikian, menurut penulis bahwa pertimbangan majelis hakim tersebut di atas telah tepat dan benar menerapkan hukum untuk membatalkan akta jual beli yang dikeluarkan PPAT, yang dalam hal ini adalah akta jual beli No 17 tahun 1991.

Berdasarkan amar putusan majelis hakim dalam perkara ini, maka analisis hukum terhadap putusan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Analisis Putusan Majelis Hakim yang menolak Eksepsi Tergugat sudah sesuai dan sepantasnya harus ditolak karena telah sesuai dengan fakta maupun saksi dan bukti dalam persidangan;
  - Bahwa berdasarkan Pasal 832 KUHPerdara/BW adalah yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun diluar perkawinan, dan suami isteri yang hidup terlama menurut peraturan-peraturan berikut ini, untuk memperkuat analisis Penggugat, Penggugat telah mengajukan bukti surat.
  - Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam bukti P3 Akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat dihadapan Notaris Nurlani Yusuf, SH, MKn Nomor : 69/ Not-V/ 2012 tanggal 21 Mei 2012, Penggugat adalah anak sah dari Alm Sulianto (Sulianto Leli/ Lie, Soei Liang) semasa hidupnya telah kawin dengan Sumarti Tani (Tan,

Sioe Ho); dengan demikian bukti yang diajukan oleh Penggugat menjadi pertimbangan hakim dan mempunyai dasar untuk menolak eksepsi penggugat;

2. Bahwa pokok masalah atau pokok perkara Majelis Hakim dalam amar putusannya pada poin 1 sampai dengan 12 yang pada intinya menerima Gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Perbuatan Tergugat I,II serta Turut Tergugat Perbuatan Melawan Hukum serta menghukum Tergugat I,II untuk membayar denda dan uang paksa dan diperintahkan untuk mematuhi putusan ini, menurut penulis bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas telah tepat dan benar menerapkan hukum dengan dasar bukti dan fakta yang terungkap dalam persidangan;

- Bahwa majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya secara tegas mengakui Penggugat telah mengajukan bukti P3 yaitu Akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat dihadapan Notaris Nurlani Yusuf, SH, MKn Nomor : 69/ Not-V/ 2012 tanggal 21 Mei 2012 disebutkan bahwa Sulianto (Sulianto Leli/ Lie, Soei Liang) semasa hidupnya telah kawin dengan Sumarti Tani (Tan, Sioe Ho) dan mempunyai 10 (sepuluh) orang anak, yang mana anak ke-7 (Tujuh) adalah SUHARDI LELI (Penggugat) ;
- Bahwa berdasarkan bukti surat di atas yang diajukan Penggugat serta melihat posisi Penggugat merupakan ahli waris yang sah dan memiliki kepentingan dan hak waris atas tanah tersebut dengan demikian sudah terbukti bahwa Penggugat anak sah dari

Sulianto (Sulianto Leli/ Lie, Soei Liang) semasa hidupnya telah kawin dengan Sumarti Tani (Tan, Sioe Ho);

- Sedangkan perbuatan tergugat I, tergugat II, Menyatakan Akta jual beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan bapak Drs. Chairuddin, Camat Bilah Hulu yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 keatas nama Tergugat I (Saut Sirait) adalah batal.
- Dengan demikian, akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk memuntut pembatalan seperti ini.
- Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah :
  - a). Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;

- b) tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- Sedangkan menurut Yurisprudensi mahkamah agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut:
  - a) Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta;
  - b) Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta;
  - d) Kebatalan perjanjian karena adanya unsur pemalsuan dokumen;
  - e) kebatalan perjanjian karena hak kepemilikan;

Berdasarkan Uraian tersebut di atas, penulis sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat atas pembatalan akta jual beli no 12 tahun 1991, yang terbukti cacat hukum karena Tidak Pernah Terjadi Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I,II, Penggugat juga menegaskan tidak pernah melakukan jual beli dan tidak pernah menandatangani akta jual beli, sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Perlindungan hukum terhadap Penggugat terhadap batalnya akta jual beli tanah bila ditinjau dari hukum perdata adalah dalam bentuk pengajuan gugatan perdata terhadap penjual yang merupakan pihak serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut. Sedangkan bila ditinjau dari aspek hukum pidana, perlindungan hukum terhadap Penggugat dugaan tindak pidana pemalsuan dokumen berdasarkan ketentuan pasal 263 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) dimana dasar dan alasan pengajuan laporan tersebut adalah “*membuat surat palsu atau memalsukan surat seolah-olah isinya benar dan tidak palsu*” yang dilakukan oleh Tergugat I,II.

Bahwa akibat hukum Hakim Membatalkan Akta Jual Beli Tanah yang dikeluarkan PPAT No 12 tahun 1991, seluas 68.375 M2, Tergugat Harus mematuhi isi putusan Majelis Hakim yaitu dengan Mengembalikan Tanah Milik Penggugat seperti semula yang selama ini dikuasai oleh Tergugat I,II selama 20 tahun berturut turut, Turut Tergugat Juga harus mematuhi isi putusan Majelis Hakim dengan membalik namakan Sertifikat Hak Milik yang dulunya atas nama Tergugat I (saut sirait) menjadi Penggugat (Suhardi Leli).

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian pembahasan sesuai dengan karakteristik tanah sebagai suatu kebendaan tidak bergerak, maka hukum memberikan mekanisme tersendiri dalam pengaturan pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan. Selain harus memenuhi prinsip-prinsip umum dalam jual beli sebagai diatur dalam KUHPerdara, pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan juga harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan harus bersifat terang dan tunai. Menurut undang-undang pokok agraria (UUPA). Jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai.

Akibat terhadap perjanjian yang dapat di batalkan adalah salah satu pihak dapat meminta sanksi. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Bahwa Menurut Pasal 832 KUHPerdara/BW yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

**B. Saran**

Berdasarkan permasalahan dan kesimpulan yang penulis peroleh maka penulis memberikan saran yaitu sebaliknya Tergugat I,II yang berperkara, segera melakukan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi, lebih mempelajari dan menerapkan peraturan hukum yang berlaku di indonesia, serta menyadari bagaimana penegakan hukum dan mengerjakan amanah yang seharusnya dilaksanakan sebagai seorang yang telah dipercaya untuk mengerjakan suatu perbuatan. Khususnya kepada Notaris atau Badan pertanahan Nasional lebih teliti dalam membuat akta perjanjian dan dalam penerbitan sertifikat hak milik, karena jika tidak teliti dan tegas maka perkara ini akan lebih banyak lagi terjadi di indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Abdulkadir muhamad. *Hukum perdata indonesia*. Penerbit PT Citra aditiya bakti. Bandung. 2014.
- Basuki Sulistio, *Metode Penelitian*, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya UI, Jakartam 2006.
- Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003.
- Devita Irma Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kiafa PT Mizan Pustaka. 2010.
- Devita Irma Purnamasari. *Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. Jakarta: Kaifa. 2012.
- Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan penulisan tesis dan Desertasi)* Medan 2014.
- Eko Bambang Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Efendi Andrian. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. 2007.
- Efendi Baktiar. *Pendaftaran tanah di indonesia*. Penerbit Alumni, 1993.
- G.H.S. Lumbang Tobing. *Peraturan jabatan Notaris*. (Jakarta : Erlangga, 1996).
- Hamid Abdul, *Teori Negara Hukum Modern*, (Bandung : CV. Pustaka Setia), 2016.
- Hartono Sunaryati, *Politik Hukum Menuju Suatu Sistem Hukum Nasional*, (Bandung: Alumni, 1991).
- Hasyim M. *Peneltian Ilmu-ilmu Sosial*, FE-UI, Jakrta, 1996.
- Hajar Ibnu al-Asqalanai, *Bulūḡul Marām*, terj. Achmad Sunarto (Jakarta: Pustaka Amani), 2000.

- Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Edisi 2008. Jakarta: Djambatan.
- Kelsen Hans. *Teori Umum Hukum dan Negara*, Bee Media Indonesia, Jakarta, 2007.
- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993.
- Marzuki Peter Mahmud, 2, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta 2010.
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta Liberti 2003.
- Mulyadi Kartini dan gunawan widjaya. *Perikatan pada umumnya*, jakarta: rajawali pers, 2004.
- Parangin Efendi, *Praktek Hukum Agraria Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Esa Study Club. Jakarta. 1980.
- Prodjodikoro Worjono, *hukum perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu*. (Bandung: sumur bandung), 1964.
- Prodjodikoro Wirjono, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, 1985.
- Rato Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Raharjo Saptio, *Ilmu Hukum*. PT Citra Aditya, Bandung, 1991.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Santoso Lukman. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Jogjakarta Cakwarala. 2012.
- Satrio J. *hukum perjanjian* (Bandung Alumni 1992).
- Sadur di dari John Fich, *Introduction to Legal Theory* (London : Sweet & Maxwell, 1974).
- Simarjuntak P.N.H. *Pokok Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Djambatan, jakarta. 2007.
- Syahdeini Remy Sutan, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

- Supriyadi Eko Bambang, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2013.
- Subekti R., *Hukum Perjanjian*. (Jakarta; PT Intermasa), 2004.
- Subekti R. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Intermasa tahun 2010.
- Sudiyat Iman, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, BPHN, 1982.
- Eman Suparman. *Hukum Waris Indonesia* (dalam perspektif Islam, Adat dan BWW), PT. Reflika Aditama Bandung 2011.
- Solly M. Lubis. *Filsafat Ilmu dan penelitian*. Bandung : Mandar Maju 1994.
- Soemitro Roni Hanitjo, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindu Persada, Jakarta, 2001.
- Soedewi Sri Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1975).
- Soimin Soedhary, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, sinar grafika, jakarta.2001.
- Sunggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).
- Syahrani Ridwan, *seluk beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung : Alumni. 1992.
- Yudha Agus Hemoko. *Hukum perjanjian Asas Proporsionalitas dan Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Zaenal Arifin. *Dasar-dasar Penulisan Karya Ilmiah*. Grasindo, Jakrta 2010.

### **Undang-undang**

Penyusun. *KUHPerdata dan KUHAPerdata*. Penerbit pustaka buana. Jakarta. 2015.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

### **Makalah dan Karya Ilmiah**

Solly M. Lubis, *Catatan Kuliah Teori Hukum, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum*, USU, Medan 1999-2000.

### **Internet**

Leonardo Silva, Tugas Paper Pajak, <https://independent.academia.edu/LeonardoSilva27>, diakses pada tanggal 17 September 2017

<http://www.geogle.co.id/amp/s/www.cermati.com/artikel/amp/syaratsertaprosedur-Jual-beli-tanah-dan-bangunan>. diakses tanggal 02.02.2018. jam 10.00 wib.

<http://widhihandoko.com/?p=908>. Diakses tanggal 2-2-2018 jam 10.39 wib. Santoso Urip, *Hukum Agraria*, (jakarta:kencan). 2014.

[http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp\\_24\\_97.htm](http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp_24_97.htm). diakses tanggal 2-2-2018. jam 11. 29 wib.

<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt05dbbb8cb8d8d/akibat-hukum-beli-jual-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-Waris>. diakses tanggal 2.2. 2018. Jam 19.39. Wib.