

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TERHADAP KEABSAHAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kh.)



Oleh:

ZILMA FIKRI ALFARIZI
NIM. 176010200111034

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

2019



RINGKASAN

Zilma Fikri Alfarizi, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Brawijaya, 2019, AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI

TERHADAP KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH, Prof. Dr.

Sudarsono, S.H., M.S, R. Imam Rahmat Sjafi'I, S.H., M.Kn.

Penelitian ini menganalisis permasalahan tentang akibat hukum pembatalan akta jual beli terhadap keabsahan sertifikat hak milik atas tanah.

Penelitian ini diawali adanya jual beli tanah dan bangunan yang bermasalah pada pembayarannya yang belum lunas namun telah dilakukan pendaftaran ke BPN oleh pembeli dan telah keluar balik nama sertifikatnya. Berdasarkan hal tersebut, penjual mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Kepanjen untuk membatalkan perbuatan hukum jual beli tanah yang kemudian dikabulkan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Kepanjen dengan menyatakan pada amar putusan bahwa jual beli antara penjual dan pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT yang dituangkan dalam akta jual beli tersebut tidak sah dan tidak mengikat dan juga harus dinyatakan batal. Selain menyatakan jual beli tanah dan bangunan tersebut batal, majelis hakim juga menyatakan dalam putusan bahwa BPN harus menerima permohonan penjual untuk mengajukan pembatalan balik nama dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh pembeli. Sebagaimana diketahui bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan produk hukum tata usaha negara yang diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara dalam hal ini adalah BPN, yang mana apabila terjadi sengketa yang berwenang untuk mengadili adalah Peradilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan hal tersebut penelitian ini mengangkat permasalahan: 1) Apakah makna amar putusan yang menyatakan BPN harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan balik nama sama dengan pembatalan sertifikat? 2) Apa *ratio decidendi* dari putusan hakim yang membatalkan Akta Jual Beli dan akibat hukum yang timbul dari pembatalan Akta Jual Beli terhadap keabsahan sertifikat hak milik atas tanah?

Jenis penelitian tesis ini adalah normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus.

Kesimpulan penelitian ini adalah amar putusan Pengadilan Negeri Kapanjen yang menyatakan BPN harus menerima permohonan penjual untuk mengajukan pembatalan balik nama dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh pembeli maknanya tidak sama dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

Selanjutnya, *ratio decidendi* putusan Pengadilan Negeri Kapanjen yang membatalkan akta jual beli sudah tepat dan benar dengan menggunakan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata dan ketentuan mengenai jual beli tanah menurut UUPA. Selanjutnya akibat hukum yang timbul dari pembatalan Akta Jual Beli terhadap keabsahan sertifikat hak milik adalah tidak serta merta sertifikat hak milik menjadi tidak sah, namun pembatalan Akta Jual Beli tersebut mengakibatkan balik nama menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan.



SUMMARY

Zilma Fikri Alfarizi, Master's in Notarial Law, Postgraduate Program, Faculty of Law, Universitas Brawijaya, 2019, **Legal Consequence of Sale and Purchase Deed Cancellation on Legality of Land Freehold Title**, Prof. Dr. Sudarsono, S.H., M.S, R. Imam Rahmat Sjaffi, S.H., M.Kn.

This research analyses an issue over legal consequence of sale and purchase deed cancellation on the legality of land freehold title in relation to land registration to National Land Agency performed by the buyer while the title transfer is issued before full payment is made. It has escalated the issue where the seller has filed a lawsuit for tort to District Court of Kepanjen to cancel the sale and purchase and this lawsuit is granted by panel of judges through injunction arguing that the sale and purchase performed before Land Deed Officials and recorded in a deed is deemed invalid and must be cancelled. In addition, the judges through their injunction also argue that National Land Agency must accept cancellation proposed by the seller regarding the title transfer based on the injunction that proves the tort committed by the buyer. Freehold title is generally known as a legal product of state administration issued by National Land Agency, and State Administrative Court is authorised to handle this conflict. Based on the given issue, this research is aimed to study: 1) Is the injunction stating that National Land Agency must grant the cancellation of title transfer called for by claimants equal to freehold title certificate cancellation? What is the *ratio decidendi* of the judges' injunction cancelling the sale and purchase deed, and what is the legal consequence arising due to the cancellation on the legality of the land freehold title?

This research was conducted based on normative method, employing statute and case approaches.

This research concludes that the injunction of the District Court of Kepanjen concerning the cancellation of title transfer is not equal to the cancellation of land freehold title. Furthermore, the *ratio decidendi* of the District Court of Kepanjen cancelling the sale and purchase is appropriate since it refers to Article 1320 of Civil Code and Provisions of land sale and purchase in Basic Agrarian Law. The legal consequence of this issue is that the cancellation of sale and purchase deed does not necessarily make the freehold title invalid, but this only make title transfer invalid and can be canceled.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul: Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan serta mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Selanjutnya dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa tanpa adanya bantuan dari pengajar di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan para pihak terkait lainnya maka tesis ini tidak akan terwujud, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR, A.R., M.S, selaku rektor Universitas Brawijaya Malang;
2. Bapak Dr. Muchamad Ali Safa'at, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang;
4. Bapak Prof. Dr. Sudarsono, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Utama atas bimbingan, kesabaran, bantuan, saran yang diberikan dan motivasinya kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
5. Bapak R. Imam Rahmat Sjaff'i, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas bimbingan, kesabarannya, bantuan, saran yang diberikan dan motivasinya kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;

6. Dosen-dosen Pengajar, Staff Akademik, Staff Perpustakaan, Staff Kemahasiswaan, Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis;
7. Kedua orangtua, Ibunda Isa Andari dan Ayahanda Moch. Jaenuri Subakri, terima kasih banyak atas segala doa serta cinta kasih sayang dan support tanpa henti sehingga penulis mampu menyelesaikan studi ini;
8. Suami, Reza Sadewa, terimakasih atas doa, support dan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
9. Seluruh teman-teman penulis di Magister Kenotariatan FH UB Angkatan 2017, khususnya teman-teman di kelas A, terimakasih atas supportnya;
10. Sahabat-sahabat penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan semangat dan membantu penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
11. Semua pihak yang telah banyak membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak sengaja. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita. Kiranya Tuhan Yang Maha Esa berkenan mengampuni dosa-dosa kita semua dan terus melimpahkan Rahmat serta Karunia-Nya kepada kita semua.

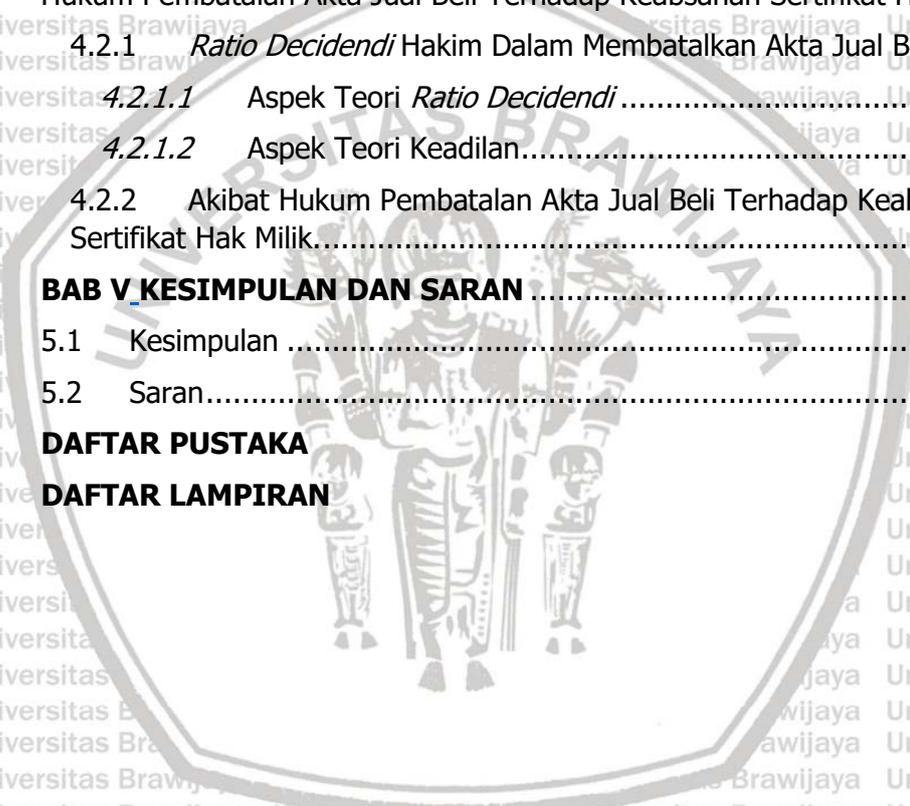
Malang, Juli 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
ORISINALITAS.....	iii
RINGKASAN.....	iv
SUMMARY.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.5 Kerangka Teori.....	11
1.6 Definisi Konseptual.....	16
1.7 Penelitian Terdahulu.....	17
BAB II KAJIAN PUSTAKA	21
2.1 Kajian Mengenai Jual Beli Tanah.....	21
2.1.1 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	21
2.1.2 Jual Beli Tanah Menurut UUPA.....	23
2.2 Kajian Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
2.2.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
2.2.2 Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	28
2.3 Kajian Mengenai Akta Jual Beli.....	29
2.4 Kajian Mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah.....	31
2.5 Kajian Mengenai Kewenangan Peradilan.....	33
2.5.1 Kewenangan Peradilan Umum.....	34
2.5.2 Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.....	35
BAB III METODE PENELITIAN	36
3.1 Jenis Penelitian.....	36
3.2 Pendekatan Penelitian.....	36
3.3 Jenis Bahan Hukum.....	36
3.4 Sumber Bahan Hukum.....	37

3.5	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	38
3.6	Teknik Analisis Bahan Hukum	38
BAB IV PEMBAHASAN		39
4.1	Makna Amar Putusan Yang Menyatakan BPN (Tergugat IV) Harus Menerima Permohonan Para Penggugat Untuk Membatalkan Balik Nama.	39
4.1.1	Amar Putusan Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj; Putusan Nomor 84/Pdt/2009/PT.SBY; Putusan Nomor 2265 K/Pdt/2011; dan Putusan Nomor 328 PK/Pdt/2015.	39
4.1.2	Makna Amar Putusan Yang Menyatakan BPN (Tergugat IV) Harus Menerima Permohonan Para Penggugat Untuk Membatalkan Balik Nama.	41
4.2	<i>Ratio Decidendi</i> Hakim Dalam Membatalkan Akta Jual Beli Dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik.....	55
4.2.1	<i>Ratio Decidendi</i> Hakim Dalam Membatalkan Akta Jual Beli	55
4.2.1.1	Aspek Teori <i>Ratio Decidendi</i>	59
4.2.1.2	Aspek Teori Keadilan.....	82
4.2.2	Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik.....	89
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		104
5.1	Kesimpulan	104
5.2	Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA		
DAFTAR LAMPIRAN		



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu..... 17
Tabel 4.1 Perbedaan Kompetensi Absolut PU dan PTUN..... 44



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan hajat hidup orang banyak. Baik digunakan untuk pertanian, tempat tinggal maupun untuk investasi di masa depan.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa perbuatan hukum seperti berasal dari konversi, hibah, pewarisan, dan lainnya.

Namun yang sering dijumpai untuk memperoleh suatu hak atas tanah adalah melalui perbuatan hukum jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Pengertian jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah yang sifatnya terang dan tunai. Terang disini memiliki arti perbuatan pemindahan hak harus dilakukan di hadapan kepala adat yang memiliki peran penting dalam menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak itu sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.¹ Sedangkan arti dari tunai adalah untuk pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan.²

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) istilah jual beli yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam pasal 26, namun dalam UUPA sendiri tidak menjelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri. Akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum

¹ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 72.

² *Ibid*, hlm.72

tanah nasional kita adalah hukum adat, maka kita menggunakan pengertian jual beli yang sama dengan pengertian jual beli menurut hukum adat seperti yang telah dijelaskan penulis pada paragraf di atas.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Hal ini juga ditegaskan dalam ketentuan pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan dan perundang-undangan.³ PPAT sendiri memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang nantinya dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.⁴ Pendaftaran tanah ini merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun,

³ Pasal 6 ayat (2) PP 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi: "dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan."

⁴ Pasal 2 ayat 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi: "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan sebagai dasar perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu."

termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵ Pendaftaran tanah ini penting untuk pemilik suatu hak atas tanah karena sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu memberi kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar mudah unruk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁶

Pada paragraf sebelumnya penulis telah menyebutkan mengenai tugas pokok PPAT yang diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Salah satu akta otentik yang dihasilkan oleh PPAT sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tertentu adalah Akta Jual Beli. Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh para pihak merupakan suatu kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk mengalihkan suatu hak dan juga merupakan sebuah bukti telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli disertai dengan pembayaran harganya. Dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, yaitu:

⁵ Pasal 1 angka 1 PP 24 tahun 1997 Tentang Pendataran Tanah berbunyi: pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakuka oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

⁶ Pasal 3 huruf a PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:

"pendaftaran bertujuan: a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak."

1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal.⁷ Untuk syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif yang apabila tidak dipenuhi di dalam suatu perjanjian maka pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian tersebut dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan untuk syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yang apabila tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut tidak memiliki akibat hukum sejak perjanjian itu dibuat (batal demi hukum).

Adanya Akta Jual Beli yang dibuat PPAT yang telah ditandatangani para pihak tersebut kemudian wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk dapat dilaksanakan proses peralihan hak oleh Kepala Kantor Pertanahan yang kemudian menghasilkan sebuah sertifikat dengan nama pemilik baru sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Pada masa sekarang ini, tidak jarang beberapa Akta Jual Beli yang dibuat PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah menimbulkan suatu permasalahan di kemudian hari, bahkan permasalahan tersebut timbul ketika sertifikat telah dibalik nama dan untuk penyelesaiannya permasalahan tersebut diselesaikan di pengadilan serta mengakibatkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dibatalkan. Salah satu permasalahan yang mengakibatkan suatu Akta Jual Beli dibatalkan terjadi karena dalam proses pembuatan Akta Jual Beli terdapat unsur perbuatan melawan hukum. Terdapat sebuah kasus mengenai jual beli tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang mana penjual dan pembeli sepakat mengenai harga tanah dan bangunannya senilai Rp 850.000.000. Setelah

⁷ Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata berbunyi: "untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal."

adanya kesepakatan harga, pembeli membayar sebesar Rp 100.000.000 sebagai uang muka, kemudian untuk pembayaran selanjutnya bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan PPAT. Dalam hal pelunasan pembayaran jual beli tanah ini, pembeli membayarkannya melalui 2 cek senilai Rp 250.000.000 yang tanggal ceknya sama dengan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli dan Rp 500.000.000 yang tanggal ceknya tidak sama dengan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli. Namun ternyata cek senilai Rp 500.000.000 pada saat tanggal pencairan tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya. Dalam hal ini penjual merasa dirugikan karena pembayaran belum dilunasi namun Akta Jual Beli telah ditandatangani. Akibat dari cek senilai Rp 500.000.000 tidak dapat dicairkan, penjual meminta kepada PPAT agar menunda penyerahan sertifikat kepada pembeli hingga pembayarannya diselesaikan. Namun tanpa sepengetahuan penjual, melalui PPAT pembeli telah mengambil sertifikat untuk melakukan pendaftaran jual beli tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan nama pembeli telah tercantum dalam sertifikat tersebut. Berdasarkan peristiwa tersebut maka penjual melakukan gugatan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum pada pengadilan yang akhirnya mengakibatkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut tidak sah, tidak mengikat serta dinyatakan batal oleh hakim.

Pemaparan kasus di atas berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 328 PK/Pdt/2015 yang diawali dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen, kemudian dilanjutkan dengan adanya banding hingga peninjauan kembali yang dilakukan oleh pembeli dalam hal ini sebagai tergugat dan pihak yang kalah.

Para pihak yang terlibat dalam kasus ini yaitu:

– Yati Katya Suryati; Yosep Perdana; Alin Milana; dan Dian Wisnu Wardana sebagai Para Penggugat.

– Artanto Agus Nuri sebagai Tergugat I.

– Mujahid Kholidi sebagai Tergugat II.

– Prima Cipta Budi Santoso, SH., yang merupakan PPAT sebagai Tergugat III.

– Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, sebagai Tergugat IV.

Kasus ini diawali dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen. Kasus tersebut berawal dari Tergugat II yang melihat-lihat dan menawar tanah dan bangunan Para Penggugat yang kemudian terjadi kesepakatan harga antara Para Penggugat dan Tergugat II untuk tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa seharga Rp 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Dari harga Rp 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut Para Penggugat mendapatkan pembayaran yang pertama secara tunai dari Tergugat II dihadapan Tergugat III sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah). Bahwa pada saat akan dilakukan transaksi jual beli tanggal 20 Juli 2005, Penggugat baru mengetahui bahwa pembeli yang sebenarnya adalah Tergugat I. Sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli, Penggugat menghendaki agar pembayaran dilakukan secara kontan dan apabila pembayaran dilakukan menggunakan cek, para penggugat meminta agar tanggal pada cek disamakan dengan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli.

Pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II tidak membayar secara kontan melainkan meyakinkan Penggugat untuk menerima pembayaran melalui cek yang ditunjukkan oleh Tergugat I dan Tergugat II senilai Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tanggal 20 Juli 2005 dan Rp 500.000.000 (lima

ratus juta rupiah) dengan tanggal 29 Juli 2005 dan meyakinkan Para Penggugat bahwa cek tersebut ada dananya serta membujuk Para Penggugat untuk segera menandatangani Akta Jual Beli objek sengketa. Akhirnya dengan terpaksa Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli No. 445/SINGOSARI/I/2005 dan Akta Jual Beli No. 446/SINGOSARI/I/2005. Setelah penandatanganan kedua Akta Jual Beli dilakukan, cek berisi dana senilai Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) dan Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang bisa dicairkan hanya cek senilai Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Berdasarkan kejadian tersebut Para Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk menunda proses penyerahan sertifikat objek sengketa kepada Tergugat I, namun tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat I telah mengambil sertifikat tersebut untuk melakukan proses peralihan hak kepada Tergugat IV sehingga tanah objek sengketa telah beralih kepada Tergugat I. Hingga gugatan tersebut diajukan sisa pembayaran senilai Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) belum pernah diterima oleh Para Penggugat. Atas dasar itulah Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kapanjen untuk membatalkan Akta Jual Beli karena dalam proses jual beli tersebut didasari dengan adanya perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas, Para Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum akad jual beli antara Para Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. Akta Jual Beli No. 445/SINGOSARI/I/2005

tertanggal 20 Juli dan Akta Jual Beli No. 446/SINGOSARI/I/2005 tertanggal 20 Juli 2005 tersebut tidak sah dan tidak mengikat dan juga harus dinyatakan batal.

4. Menyatakan Tergugat IV harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah obyek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

5. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli No. 445/SINGOSARI/I/2005 tertanggal 20 Juli 2005 dan Akta Jual Beli No. 446/SINGOSARI/I/2005 tertanggal 20 Juli 2005 tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

6. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 253 kepada Para Penggugat seketika dan sekaligus bilamana diperlukan dibantu oleh aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian yaitu baik kerugian materil yakni biaya pembuatan Akta Jual Beli sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) dan biaya pemblokiran tanah di BPN sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah), maupun biaya imateril yakni ganti kerugian atas beban psikologis yang dialami Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

8. Menyatakan sita jaminan terhadap objek beupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Kertanegara No. 68 Kec. Singosari, Kab. Malang dengan bukti kepemilikan SHM No. 248 dan SHM No. 253 atas nama Tergugat I.

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, III, dan IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sampai mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap secara tanggung renteng.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada para penggugat; menyatakan bahwa Akta Jual Beli nomor 445 dan 446 yang dibuat di hadapan Tergugat III tidak sah, tidak mengikat dan dinyatakan batal; menyatakan Tergugat IV harus menerima permohonan para penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah obyek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II; menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat III tidak memiliki kekuatan pembuktian; dan menghukum Tergugat I atau siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 248 dan 253 kepada para penggugat.

Salah satu amar putusan di atas menyebutkan bahwa menyatakan Tergugat IV harus menerima permohonan para penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah obyek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Sebagaimana diketahui bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan produk hukum tata usaha negara yang diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang mana apabila

terjadi sengketa yang berwenang untuk mengadili adalah peradilan tata usaha negara.

Dalam hal putusan yang mengalahkan pihak Tergugat I sebagai pembeli yang namanya telah tercantum dalam balik nama sertifikat, Tergugat I mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya yang mana dalam putusan dalam tingkat banding tersebut menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj. Setelah adanya putusan banding tersebut, Tergugat I mengajukan upaya kasasi hingga peninjauan kembali namun kedua permohonannya ditolak.

Berdasarkan dari pemaparan latar belakang di atas, maka penulis merasa perlu melakukan penelitian tesis mengenai **Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual**

Beli Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah makna amar putusan yang menyatakan BPN (Tergugat IV) harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan balik nama sama dengan pembatalan sertifikat?
2. Apa *ratio decidendi* dari putusan hakim yang membatalkan Akta Jual Beli dan akibat hukum yang timbul dari pembatalan Akta Jual Beli terhadap keabsahan sertifikat hak milik atas tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai *ratio decidendi* dari putusan hakim yang membatalkan Akta Jual Beli.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai akibat hukum yang timbul dari pembatalan Akta Jual Beli terhadap keabsahan sertifikat hak milik atas tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai ilmu hukum pertanahan dan hukum perdata.

Serta bermanfaat sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan akibat hukum pembatalan akta jual beli terhadap keabsahan sertifikat hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Badan Pertanahan Nasional agar dalam proses peralihan hak atas tanah dan proses penerbitan pembuktian hak atas tanah menjadi lebih cermat dan berhati-hati.

1.5 Kerangka Teori

1.5.1 Teori *Ratio Decidendi*

Seorang hakim dalam memutus suatu perkara memiliki kebebasan. Kebebasan disini memiliki makna dalam melaksanakan kekuasaan kehakiman, hakim tunduk pada hukum dan keadilan; hakim tidak dapat diintervensi dalam memutus suatu perkara; dan tidak ada konsekuensi terhadap pribadi hakim dalam menjalankan tugasnya.

Salah satu teori yang digunakan hakim dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan pada suatu perkara adalah teori *ratio decidendi*. Teori ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar, yang

mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara yang disengketakan kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan, serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.⁸

Dalam menjatuhkan sebuah putusan seorang hakim juga menggunakan landasan filsafat sebagai bagian dari pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan. Landasan filsafat tersebut berkaitan dengan hati nurani dan keadilan yang terdapat dalam hakim itu, tujuannya agar putusan yang dihasilkan memberikan rasa keadilan yang tidak hanya bersifat formal (procedural), tapi juga yang bersifat substantive dengan mempertimbangkan aspek-aspek yang disengketakan oleh para pihak.⁹

Kemudian peraturan perundang-undangan merupakan dasar bagi hakim untuk menentukan putusan yang dijatuhkannya. Selanjutnya, dalam suatu putusan haruslah dikemukakan pertimbangan-pertimbangan hukum yang pada akhirnya seorang hakim sampai pada putusannya sebagaimana yang ada pada amar putusan.¹⁰

1.5.2 Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil. Dalam Kamus Bahasa Indonesia adil memiliki arti tidak sewenang-wenang, tidak memihak dan tidak berat sebelah. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap

⁸ Ahmad Rifai, **Penemuan Hukum Oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif**, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 110

⁹ *Ibid*, hlm. 110

¹⁰ *Ibid*, hlm. 111

orang tidaklah sama. Bagi kebanyakan orang keadilan adalah prinsip umum, bahwa individu-individu tersebut seharusnya menerima apa yang sepantasnya mereka terima. sebagian menyebutnya dengan istilah *legal justice* atau keadilan hukum yang merujuk pada pelaksanaan hukum menurut prinsip-prinsip yang ditentukan dalam negara hukum. Selain itu, ada istilah *social justice* atau keadilan social yang didefinisikan sebagai konsepsi-konsepsi umum mengenai *social firmness* atau keadilan social yang mungkin dapat dan mungkin tidak berselisih dengan konsepsi keadilan individu atau keadilan secara umum.¹¹

Konsep keadilan merupakan hal penting untuk mencapai tujuan hukum. Teori keadilan menurut Aristoteles dibedakan menjadi dua yakni keadilan komutatif dan keadilan distributif. Keadilan komutatif adalah keadilan yang menyamakan suatu prestasi dengan kontraprestasi. Keadilan komutatif ini memperhatikan kesamaan dengan memberikan kepada setiap orang dengan porsi sama. Maksud dari keadilan komutatif ini yaitu setiap orang diperlakukan sama tanpa memandang adanya perbedaan kedudukan dan hal lain sebagainya. Sedangkan untuk keadilan distributif merupakan keadilan yang setiap orang mendapatkan hak secara proporsional sesuai dengan kualitasnya. Keadilan distributive ini menuntut seseorang untuk mendapatkan apa yang menjadi haknya.¹²

1.5.3 Teori Kepastian Hukum

¹¹ Agus Santoso, **Hukum, Moral, & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum**, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), hlm. 92

¹² Elisabeth Nurhaini Butarbutar, **Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata**, *Mimbar Hukum* Volume 21 No. 2, hlm.365, Juni 2009

Kepastian hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah bahwa suatu kepastian hukum, yang paling utama dan mendasar adalah terkait dengan peraturan yang dibuat sendiri. Maksud hal tersebut bahwa sebuah peraturan harus bersifat adil dan berguna untuk seluruh masyarakat, merupakan suatu hal diluar pengamatan nilai kepastian hukum.

Gustav Radbruch menguraikan empat hal yang berkaitan dengan makna dari kepastian hukum, yaitu:

- 1) Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa merupakan perundang-undangan.
- 2) Bahwa hukum berdasarkan fakta (*tatsachen*), bukanlah rumusan tentang penilaian yang nantinya akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik ataupun kesopanan.
- 3) Fakta tersebut harus dirumuskan secara jelas sehingga menghindari adanya kekeliruan dalam pemaknaannya, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
- 4) Hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.¹³

Kepastian hukum menghendaki upaya pengaturan terhadap perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin suatu kepastian bahwa hukum memiliki fungsi sebagai peraturan yang harus ditaati, dan juga aturan-aturan tersebut juga dimaksudkan untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang ada dalam kehidupan masyarakat.

¹³ Ahmad Ali, **Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal**, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 292.

1.5.4 Teori Kewenangan

Kewenangan atau wewenang merupakan suatu istilah yang sering digunakan dalam ranah hukum publik. Teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah untuk melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum public maupun hukum privat.

Dalam bidang Hukum Administrasi Negara terdapat tiga cara dalam memperoleh wewenang pemerintah yaitu: atribusi, delegasi dan mandat.

Setiap perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Apabila tidak ada kewenangan yang sah, maka seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan itu diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan yang disampaikan oleh Lutfi Efendi, yakni sebagai berikut:¹⁴

a. Atribusi

Atribusi adalah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang. Penerima wewenang bertanggung jawab mutlak

¹⁴ Eny Kusdarini, **Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**, (Yogyakarta: UNY Press, 2011), hlm.89

terhadap akibat yang timbul dari wewenang yang dia peroleh dari peraturan perundang-undangan.

b. Mandat

Mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Kewenangan mandate merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Dalam kewenangan mandate, tanggung jawab masih pada pemberi mandate.

c. Delegasi

Delegasi adalah suatu penyerahan wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah kepada organ yang lain. Dalam delegasi mengandung suatu unsur penyerahan, yaitu apa yang semula menjadi kewenangan A untuk selanjutnya menjadi kewenangan B dan kewenangan tersebut menjadi tanggung jawab penerima delegasi.

1.6 Definisi Konseptual

1. Akibat Hukum.

Menurut pendapat Soeroso di dalam buku Pengantar Ilmu Hukum, akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini disebut tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.

2. Pembatalan.

Pembatalan adalah suatu proses, cara atau perbuatan hukum membatalkan.

3. Akta Jual Beli.

Menurut pendapat Boedi Harsono yang dikutip Adrian Sutedi di dalam buku Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Akta Jual Beli merupakan alat pembuktian mengenai benar telah dilakukannya jual beli.

2. Sertifikat hak atas tanah.

Menurut ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

1.7 Penelitian Terdahulu

Sebelum melakukan penelitian, penulis melakukan penelusuran dan menemukan penelitian yang sejenis dengan penelitian ini, yakni sebagai berikut:

Tabel 1.1
Tabel Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis dan Judul	Rumusan Masalah	Persamaan dan Perbedaan	Hasil analisis
1.	Penulis: Akhmad Mighdad Judul: Akibat Hukum Terhadap Pembatalan	1. Bagaimanakah kedudukan hukum sebuah akta jual beli? 2. Bagaimanakah	Persamaan: Sama-sama membahas mengenai akibat hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.	Akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli terhadap keabsahan sertifikat hak milik atas tanah adalah tidak serta merta

	<p>Akta Jual Beli: Studi Kasus Perkara Perdata No.107/Pdt.G/2 010/PN.MDN</p>	<p>akibat hukum dari pembatalan akta jual beli? 3. Bagaimanakah peranan notaris/PPAT dalam penyelesaian akibat pembatalan akta jual beli?</p>	<p>Perbedaan: Pada penelitian ini lebih menekankan akibat hukum pembatalan akta jual beli terhadap keabsahan sertifikat hak atas tanah.</p>	<p>sertifikat hak milik atas tanah menjadi tidak sah.</p>
2.	<p>Penulis: Shirly Claudia Permata Judul: Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/</p>	<p>1. Bagaimana dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang dalam melaksanakan pembatalan peralihan hak milik atas nama Praditio Hutomo berdasarkan</p>	<p>Persamaan: Sama-sama membahas mengenai kepastian mengenai sertifikat hak atas tanah setelah adanya putusan hakim. Perbedaan: Fokus permasalahan penelitian ini terkait</p>	<p>Akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli terhadap keabsahan sertifikat hak milik atas tanah adalah tidak serta merta sertifikat hak milik atas tanah menjadi tidak sah.</p>

	<p>PN Malang di Kantor Pertanahan Kota Malang)</p>	<p>Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/ PN Malang? 2. Bagaimana implikasi hukum terhadap para pihak atas pelaksanaan pembatalan peralihan hak milik atas dasar Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/ PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang? 3. Bagaimana upaya hukum pihak penggugat terhadap tidak dilaksanakannya pembatalan Sertifikat Hak</p>	<p>akibat hukum pembatalan akta jual beli terhadap keabsahan sertifikat hak.</p>	
--	--	---	--	--

Milik Nomor
1289/Merjosari
atas nama
Choirul Anam
oleh Kantor
Pertanahan
Kota Malang?



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Mengenai Jual Beli Tanah

2.1.1 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum tidak secara tegas dan rinci diatur di dalam UUPA. Namun dalam ketentuan pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat yang mana dalam hal ini berarti konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem yang digunakan adalah hukum adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.

Jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang memiliki peran sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Selanjutnya maksud dari tunai adalah bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

Dalam hukum adat, jual beli tanah dikategorikan sebagai hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian karena jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut. Selain itu, jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada

hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah yang berarti apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Adapun ciri-ciri yang menandai jual beli tersebut antara lain: jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan kehendak yang diikuti dengan pembuatan kontrak jual beli di hadapan kepala persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Jual beli tersebut mengakibatkan hak milik atas tanah berpindah, meskipun balik namanya belum terselesaikan. Kemudian ciri selanjutnya adalah sifatnya terang. Sifat terang itu ditandai dengan peranan kepala persekutuan yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya.

Prosedur jual beli tanah diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah dan juga kesepakatan mengenai harganya.

Transaksi tanah dalam hukum harta kekayaan merupakan salah satu bentuk perbuatan tunai dan berobjek tanah. Intinya adalah penyerahan benda yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran tunai.

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum adat memiliki tiga muatan yakni:

1. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Contoh: gadai.

2. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selamanya. Contoh: adol plas.

3. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali. Hal ini dapat disebut juga jual tahunan. Contoh: adol oyodan.

2.1.2 Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA, istilah jual beli yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam pasal 26, namun dalam UUPA sendiri tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri. Akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, maka kita menggunakan pengertian jual beli tanah yang sama dengan pengertian jual beli menurut hukum adat yakni perbuatan pemindahan hak atas tanah yang sifatnya terang dan tunai. Terang disini memiliki arti perbuatan pemindahan hak harus dilakukan di hadapan kepala adat yang memiliki peran penting dalam menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak itu sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.¹⁵ Sedangkan arti dari tunai adalah untuk pemindahan hak dan pembayarannya harganya dilakukan secara bersamaan.¹⁶

¹⁵ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 72.

¹⁶ *Ibid*, hlm.72

Dalam UUPA juga menjelaskan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebutkan dalam pasal 20 ayat (1)¹⁷, pasal 28 ayat (1)¹⁸, dan pasal 35 ayat (3)¹⁹.

Syarat sah jual beli hak atas tanah ada dua macam, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Mengenai syarat materiil dan syarat formil mengenai jual beli hak atas tanah diuraikan sebagai berikut:

1. Syarat materiil²⁰

Bagi penjual:

- a. Seseorang yang memiliki hak untuk menjual adalah orang yang namanya terantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b. Seseorang yang berwenang menjual tanahnya kalau ia sudah dewasa, apabila ia belum dewasa maka diwakili oleh walinya.
- c. Apabila penjualnya dalam pengampunan, maka diwakili oleh pengampunya.
- d. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa harus menunjukkan surat kuasa notariil.
- e. Apabila hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjual harus mendapat persetujuan dari kawan kawinnya.

Bagi pembeli:

¹⁷ Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA berbunyi: "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain."

¹⁸ Ketentuan Pasal 28 ayat (1) UUPA berbunyi: "Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain."

¹⁹ Ketentuan Pasal 35 ayat (3) UUPA berbunyi: "Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain."

²⁰ Urip Santoso, **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 367.

- a. Apabila objek jual beli adalah tanah hak milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b. Apabila objek jual beli adalah tanah hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Apabila objek jual beli adalah tanah hak guna bangunan, maka pihak yang dapat membeli adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Apabila objek jual beli adalah tanah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli adalah subjek hak pakai yang bersifat privat yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Selain bagi penjual dan pembeli, syarat materil juga berkaitan dengan tanah yang akan diperjualbelikan. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang

dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum yang berarti sejak awal hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.²¹

2. Syarat formil:²²

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²³

Sebelum Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT, disyaratkan kepada para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- 1) Apabila tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- 2) Apabila tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

²¹ Adrian Sutedi, *loc.cit*, hlm. 78

²² *Ibid*, hlm. 369

²³ Ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "peralihan hak atas tanah adan 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 aka yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku."

Kemudian setelah Akta Jual Beli dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pertanahan untuk pemindahan haknya.

2.2 Kajian Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.2.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT, memiliki peranan penting di dalam kehidupan bernegara karena PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan akta lainnya yang berkaitan dengan jabatannya.

PPAT mulai dikenal sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut PPAT disebut dengan pejabat saja. Hal ini tercantum dalam ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Selain pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, istilah PPAT juga dikenal di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta. Hal ini tercantum di dalam ketentuan pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta.

Perkembangan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tercantum dalam beberapa peraturan, antara lain:

- 1) Ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

- 2) Ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 3) Ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6) Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2.2.2 Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas dan kewenangan dari PPAT diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengenai tugas pokok dari PPAT tercantum dalam ketentuan pasal 2 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran hak

atas tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak satuan atas rumah susun yang nantinya dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan adanya perbuatan hukum tersebut.

Sedangkan untuk kewenangan dari PPAT adalah membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya. Hal ini tercantum di dalam ketentuan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2.3 Kajian Mengenai Akta Jual Beli

Akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat suatu peristiwa yang dijadikan dasar sebagai suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak awal dengan sengaja untuk pembuktian.²⁴ Pengertian lain mengenai akta disampaikan oleh Subekti. Menurut Subekti akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai bukti dan ditandatangani.²⁵ Dari dua pengertian akta sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa akta merupakan hasil dari suatu perbuatan maupun perbuatan hukum dan akta merupakan suatu tulisan yang digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.

Menurut ketentuan pasal 1867 KUH Perdata, akta dibagi menjadi dua jenis yaitu:

- 1) Akta otentik

²⁴ Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, (Yogyakarta: Liberty, 2006) hlm. 149.

²⁵ R. Subekti, **Hukum Pembuktian**, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005), Hlm: 25

Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang, di tempat dimana akta itu dibuat. Mengenai akta otentik juga diatur dalam pasal 165 HIR, yang berbunyi sama dengan pasal 285 Rbg yang menjelaskan bahwa akta otentik 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 dari mereka yang mendapat hak daripadanya yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan akta itu.

2) Akta di bawah tangan

Sedangkan untuk akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta ini dibuat oleh para pihak yang berkepentingan dan ditandatangani oleh para pihak.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli yang merupakan suatu perbuatan hukum yang mendasari adanya pemindahan hak atas tanah. Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak merupakan bukti telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli disertai dengan pembayaran harganya dan telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata adanya perbuatan hukum jual beli yang telah dilaksanakan.

Akta jual beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti adanya pemindahan hak antara pihak penjual kepada pihak pembeli.

Dalam akta jual beli dijelaskan siapa yang menjadi subjek hukum dalam akta jual beli serta menjelaskan juga mengenai objek jual belinya. Subjek hukum jual beli adalah penjual hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun dan pembeli hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun. Untuk objek jual belinya yaitu hak atas tanah yang meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai, serta hak milik atas satuan rumah susun.²⁶

2.4 Kajian Mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah.

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertifikat ditegaskan dalam ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c dan ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan

²⁶ Salim HS, **Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 118.

data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN). Hal ini dapat diperhatikan dalam ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pengertian dari KTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi individu maupun badan hukum perdata.²⁷ Oleh karena sertifikat adalah penetapan tertulis, maka terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara. Keputusan itu memang diharuskan secara tertulis yang tujuannya untuk kemudahan segi pembuktiannya.

Dengan demikian sertifikat merupakan: 1) keputusan badan atau pejabat tata usaha negara, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh kepala

²⁷ Ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

kantor pertanahan; 2) isi dari sertifikat berisi hak (hak milik atau hak guna bangunan atau hak pakai), lokasi/alamat tanah, luas tanah, batas tanah, nomor sertifikat, surat ukur, nomor surat ukur dan sebagainya; 3) tulisan itu ditujukan kepada orang, sekumpulan orang atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah.²⁸

2.5 Kajian Mengenai Kewenangan Peradilan

Kekuasaan kehakiman menurut Undang-Undang Dasar Tahun 1945 merupakan kekuasaan yang merdeka yang dilakukan oleh mahkamah agung dan badan peradilan yang ada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara dan oleh sebuah mahkamah konstitusi untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan pengadilan. Dalam perkembangannya, undang-undang mengenai kekuasaan kehakiman di Indonesia telah mengalami beberapa kali perubahan, yakni Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1948, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1964, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 dan yang berlaku hingga saat ini adalah Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, selanjutnya disebut Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman.

Penyelenggaraan kekuasaan kehakiman berdasarkan asas-asas yang terdapat dalam pasal 2 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yaitu peradilan dilakukan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,

²⁸ Adrian Sutedi, **Sertifikat Hak Atas Tanah**, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.34

peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, semua peradilan di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah peradilan negara yang diatur dengan undang-undang dan asas yang terakhir adalah peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman telah menyebutkan macam-macam badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung yakni peradilan umum, peradilan militer, peradilan agama dan peradilan tata usaha negara. Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung dan berkaitan dengan penulisan tesis ini adalah peradilan umum dan peradilan tata usaha Negara.

2.5.1 Kewenangan Peradilan Umum

Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang berpuncak pada Mahkamah Agung sebagai Pengadilan Negara Tertinggi.

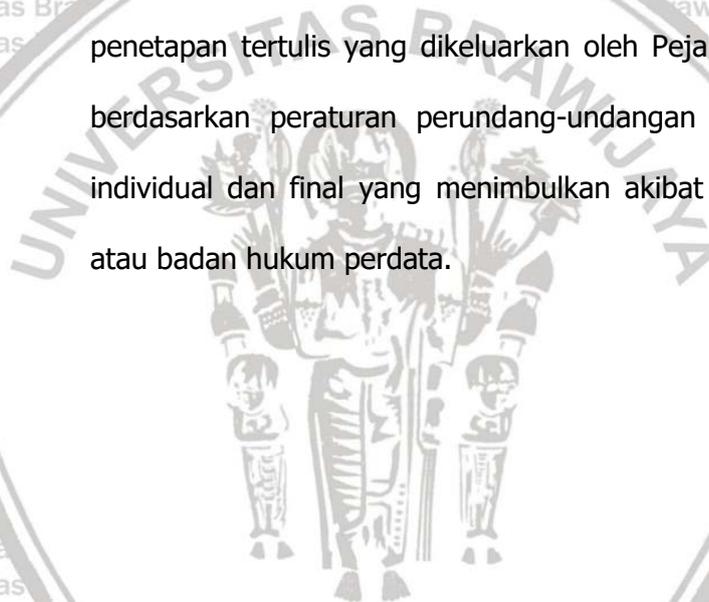
Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum menyebutkan bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara perdata dan perkara perdata di tingkat pertama. Kemudian pada ketentuan pasal selanjutnya yaitu pasal 51 menyebutkan bahwa pengadilan tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding.

Kewenangan Pengadilan Negeri dalam perkara pidana mencakup segala bentuk tindak pidana, kecuali tindak pidana militer yang merupakan kewenangan dari peradilan militer. Sedangkan dalam

perkara perdata, Pengadilan Negeri berwenang mengdili perkara perdata secara umum, kecuali perkara perdata yang merupakan kewenangan peradilan perdata.

2.5.2 Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara

Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dalam sistem peradilan Indonesia yaitu bertugas untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara. Dalam hal ini yang menjadi objek sengketa dalam Peradilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif dan melibatkan kemampuan analisis ilmiah terhadap bahan hukum dengan dukungan pemahaman dari teori hukum.²⁹

3.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan dua pendekatan yakni:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), yakni dengan menganalisis dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
2. Pendekatan kasus (*case approach*), yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, terutama kasus-kasus yang telah diputus.

3.3 Jenis Bahan Hukum

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan-penjelasan tentang bahan hukum primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah semua buku-buku, buku-buku, penulsiuran internet, dan

²⁹ Johny Ibrahim, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, (Malang: Bayumedia, 2007), Hlm. 282 dan 285

karya tulis dalam bentuk jurnal hukum dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.4 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer, yaitu:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 328PK/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2265 K/Pdt/2010, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 84/PDT/2009/PT.SBY, Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Malang Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum
- 7) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

b. Bahan hukum sekunder, yaitu dengan menggunakan buku-buku, penelusuran internet, dan karya tulis dalam bentuk jurnal hukum dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.5 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Adapun teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer diperoleh dengan mengumpulkan semua peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan penelitian ini.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan buku-buku, karya tulis lain baik dalam bentuk jurnal hukum, tesis maupun disertasi yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.6 Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan, baik bahan hukum primer maupun sekunder akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah bahan hukum terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk menyelesaikan permasalahan kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

BAB IV**PEMBAHASAN****4.1 Makna Amar Putusan Yang Menyatakan BPN (Tergugat IV) Harus Menerima Permohonan Para Penggugat Untuk Membatalkan Balik Nama.****4.1.1 Amar Putusan Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj; Putusan Nomor 84/Pdt/2009/PT.SBY; Putusan Nomor 2265 K/Pdt/2011; dan Putusan Nomor 328 PK/Pdt/2015.**

– Pihak penggugat:

1. Yati Katya Suryati,
2. Yosep Perdana,
3. Alin Milana, dan
4. Dian Wisnu Wardana.

– Pihak tergugat:

1. Artanto Agus Nuri,
2. Mujahid Kholidi,
3. Prima Cipta Budi Santoso, S.H., dan
4. Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

• Amar Putusan Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj:

MENGADILI:

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I ARTANTO AGUS NURI dan Tergugat II MUJAHID KHOLIDId telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada para penggugat;

– Menyatakan menurut hukum akad jual beli antara para penggugat selaku pihak penjual dan Tergugat I ARTANTO AGUS NURI selaku pihak pembeli yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO (Tergugat III) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 445 dan Akta Jual Beli No. 446 tertanggal 20 Juli 2005 adalah cacat hukum sehingga berakibat Akta Jual Beli No. 445 dan Akta Jual Beli No. 446 tertanggal 20 Juli 2005 tersebut tidak sah dan tidak mengikat dan dinyatakan batal;

– Menyatakan Tergugat IV, BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaram jual beli tanah objek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, ARTANTO AGUS NURI dan Tergugat II MUJAHID KHOLIDI;

– Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli No. 445 dan Akta Jual Beli No. 446 tertanggal 20 Juli 2005 tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

– Menghukum Tergugat I ARTANTO AGUS NURI atau siapapun yang menguasainya untuk menyerahkan sertifikat hak milik nomor 248 dan sertifikat hak milik nomor 253 kepada para penggugat seketika dan sekaligus bilaman diperlukan dibantu oleh aparat Kepolisian Republik Indonesia;

– Menolak gugatan para penggugat untuk selain dan selebihnya;

• **Amar Putusan Nomor 84/Pdt/2009/PT.SBY:**

MENGADILI:

DALAM POKOK PERKARA:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Malang di Kapanjen tanggal 05 Mei 2008 No. 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj. dalam pokok perkara yang dimohonkan banding.

• **Amar Putusan Nomor 2265 K/Pdt/2010**

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Artanto Agus Nuri tersebut.
2. Menghukum pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00.

• **Amar Putusan Nomor 328 PK/Pdt/2015**

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Artanto Agus Nuri tersebut.
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali.

4.1.2 Makna Amar Putusan Yang Menyatakan BPN (Tergugat IV) Harus Menerima Permohonan Para Penggugat Untuk Membatalkan Balik Nama.

Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Hal ini tercantum dalam ketentuan pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Kekuasaan kehakiman merupakan salah satu bagian dari alat

perengkapan atau alat kekuasaan negara. Sebagai salah satu alat kekuasaan negara, kekuasaan kehakiman diberi tugas dan kewenangan menyelenggarakan peradilan guna menegakkan keadilan.³⁰

Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang mandiri dalam menyelenggarakan peradilan. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan pasal 3 ayat (1)³¹ dan ayat (2)³² Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman.

Dalam penjelasan pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman menjelaskan yang dimaksud dengan mandiri ini adalah bebas dari campur tangan pihak luar dan bebas dari segala bentuk tekanan, baik fisik maupun psikis. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kekuasaan kehakiman menjalankan tugas dan fungsinya terjamin kemerdekaan dan kemandiriannya.

Keberadaan kekuasaan kehakiman menunjukkan Indonesia sebagai negara hukum.³³ Penyelenggaraan kekuasaan kehakiman ini dilakukan oleh Mahkamah Agung dan badan-badan peradilan di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan tata usaha negara, lingkungan peradilan militer dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan

³⁰ M. Yahya Harahap, **Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata**, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), Hlm. 3

³¹ Ketentuan pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi: "dalam menjalankan tugas dan fungsinya, hakim dan hakim konstitusi wajib menjaga kemandirian peradilan."

³² Ketentuan pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi: "segala campur tangan dalam urusan peradilan oleh pihak lain di luar kekuasaan kehakiman dilarang, kecuali dalam hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945."

³³ Eka Kusnita, dkk, Pembatasan Upaya Hukum Kasasi Dalam Sengketa Tata Usaha Negara, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.3, No.2, Mei 2015

yang memiliki tugas pokok untuk menerima, memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara-perkara.³⁴

Badan-badan peradilan di bawah Mahkamah Agung tersebut masing-masing memiliki kompetensi. Ada dua macam kompetensi peradilan, yakni kompetensi relative dan kompetensi absolut. Beberapa ahli mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian dari kompetensi relatif, antara lain sebagai berikut:³⁵

- a. Sudikno Mertokusumo merumuskan kompetensi relatif sebagai pembagian kekuasaan kehakiman atau wewenang nisbi hakim yang berkaitan dengan wilayah hukum suatu pengadilan. Sedangkan kompetensi absolut adalah wewenang badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan pengadilan lain, baik dalam lingkungan peradilan yang sama maupun dalam lingkungan peradilan lain.
- b. Retnowulan Sutantio berpendapat bahwa wewenang relatif mengatur pembagian kekuasaan mengadili antarpengadilan yang serupa. Wewenang absolut menyangkut pembagian kekuasaan antar badan-badan peradilan, dilihat dari macamnya pengadilan, menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili.
- c. M. Yahya Harahap merumuskan kriteria pembatasan yang lebih jelas antara kompetensi relatif dan kompetensi absolut. Dalam kompetensi relatif pembatasan kewenangan mengadili berdasarkan daerah hukum.

³⁴ Dahran Busthami, *Kekuasaan Kehakiman dalam Perspektif Negara Hukum di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum Jilid 46 No.4, Oktober 2017.

³⁵ Z. A. Sangadji, **Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah**, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003), hlm.8

Masing-masing badan peradilan dalam suatu lingkungan telah ditetapkan batas-batas wilayah hukumnya. Dalam kompetensi absolut pembatasan kewenangan mengadili berdasarkan yurisdiksi mengadili badan-badan peradilan. Setiap badan peradilan, telah ditentukan sendiri oleh undang-undang batas yurisdiksi mengadili.

Berdasarkan beberapa pengertian kompetensi relatif dan kompetensi absolut dari beberapa ahli di atas, menunjukkan bahwa adanya pembagian atau pembatasan yurisdiksi badan-badan peradilan, relatif dan absolut. Dalam kompetensi relatif terjadi pembagian kompetensi antara badan-badan peradilan dalam lingkungan peradilan yang sama. Misalnya, antara Pengadilan Negeri Malang dengan Pengadilan Negeri Surabaya. Dalam kompetensi absolut terjadi pembagian kompetensi antara badan-badan peradilan dalam lingkungan peradilan yang berbeda. Misalnya, antara Pengadilan Negeri dengan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Penulis akan menjelaskan mengenai perbedaan kompetensi absolut dari Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara yang dibedakan dalam bentuk tabel sebagai berikut dan rincian penjelasannya akan penulis jabarkan pada paragraf berikutnya.

Tabel 4.1
Perbedaan kompetensi absolut Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara

Peradilan Umum	Peradilan Tata Usaha Negara
Berwenang memeriksa dan mengadili semua perkara baik perdata maupun pidana. ³⁶	Berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa yang

³⁶ Sophar Maru Hutagalung, **Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa**, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 26

timbul dalam bidang tata usaha negara.³⁷

Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara merupakan badan-badan peradilan di bawah Mahkamah Agung. Berkaitan dengan kompetensi absolut peradilan umum, pada tabel di atas penulis menyebutkan bahwa Peradilan Umum memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dan pidana. Kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Umum dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.³⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum juncto Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum menyebutkan bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.³⁹ Selanjutnya, untuk kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, mengadili dan memutus sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara akibat dikeluarkannya suatu KTUN, termasuk sengketa kepegawaian dan tidak dikeluarkannya suatu keputusan yang dimohonkan seseorang sampai batas waktu yang ditentukan dalam suatu

³⁷ Zainal Asikin, **Hukum Acara Perdata di Indonesia**, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 86

³⁸ Ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

³⁹ Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum

perundang-undangan sedangkan hal itu merupakan kewajiban badan atau pejabat tata usaha negara.⁴⁰

Salah satu amar putusan Putusan Nomor 91/PDT.G/2007/PN.Kpj adalah menyatakan menurut hukum akad jual beli antara para penggugat selaku pihak penjual dan Tergugat I ARTANTO AGUS NURI selaku pihak pembeli yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO (Tergugat III) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 445 dan Akta Jual Beli No. 446 tertanggal 20 Juli 2005 adalah cacat hukum sehingga berakibat Akta Jual Beli No. 445 dan Akta Jual Beli No. 446 tertanggal 20 Juli 2005 tersebut tidak sah dan tidak mengikat dan dinyatakan batal. Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan penerapan dari sifat terang dalam pengertian jual beli menurut hukum adat. Akta Jual Beli merupakan yang ditandatangani oleh para pihak adalah sebuah bukti bahwa telah terjadi pemindahan dari penjual kepada pembeli yang disertai dengan pembayaran harganya, yang memenuhi sifat tunai dalam jual beli tanah menurut hukum adat dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta Jual Beli tersebut membuktikan bahwa benar telah terjadi pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, serta membuktikan juga bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Akta Jual Beli merupakan akta otentik berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah terjadi jual beli. Jual beli tersebut dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁰ Ibid, Zainal Asikin, hlm 86

menegaskan bahwa pendaftaran jual beli hanya boleh dilakukan dengan adanya akta yang dibuat PPAT sebagai buktinya. Selain itu, Akta Jual Beli tersebut merupakan salah satu dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Tata cara pembuatan akta PPAT dalam hal ini termasuk Akta Jual Beli, dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri dengan menggunakan formulir yang disediakan dan diatur dalam Ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Ketentuan Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian terbit Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 mengenai PPAT yang dalam jabatannya membuat sendiri desain akta-akta yang berhubungan dengan pertanahan.

Dalam hal pembuatan akta jual beli ada beberapa tahapan yang perlu dilakukan terlebih dahulu oleh PPAT sebelum membuat Akta Jual Beli, antara lain sebagai berikut:

- a. PPAT wajib memeriksa sertifikat hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat hak atas tanah yang asli kepada petugas Kantor Pertanahan.
- b. Penyiapan dan pembuatan Akta Jual Beli dilakukan oleh PPAT sendiri dan ketentuan formil

c. Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan hak atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.

d. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak atas tanah harus membuat pernyataan antara lain: bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku; bahwa yang bersangkutan tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi objek landreform; dan yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana yang dimaksud pada a dan b tidak benar.

e. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

f. Pembuatan Akta Jual Beli harus disaksikan minimal dua orang saksi.

g. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

h. PPAT dilarang membuat akta apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedrah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun dengan kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.

i. Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

j. Terhadap perbuatan hukum pengalih hak atas tanah, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan.

k. Sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak.

Adanya pembatalan Akta Jual Beli dalam amar putusan tersebut, juga mempengaruhi pendaftaran pemindahan hak yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan yang juga telah menghasilkan balik nama dalam sertifikat. Hal ini tertuang dalam amar putusan yang berbunyi:

"Menyatakan Tergugat IV, BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah objek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, ARTANTO AGUS NURI dan Tergugat II MUHAJID KHOLIDI."

Berdasarkan amar putusan di atas diketahui bahwa Tergugat IV harus menerima permohonan para penggugat untuk mengajukan pembatalan balik nama. Balik nama merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah karena terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Dalam penelitian tesis ini, balik nama sertifikat terjadi karena terdapat perubahan data yuridis yang disebabkan adanya pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibalik nama tetaplah sertifikat. Secara fisik, sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dalam sampul. Secara yuridis, sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak. Beberapa ahli hukum mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian sertifikat, salah satunya adalah I. Sugiarto. I. Sugiarto mengartikan sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dan sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Menurut I. Sugiarto tersebut, kita mengetahui bahwa sertifikat hak atas tanah dikeluarkan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang ditujukan kepada seseorang atau badan hukum yang menimbulkan akibat hukum pemilikan atas sebidang tanah yang tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dari instansi lain. Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah memiliki sisi ganda. Pada satu sisi sebagai KTUN dan pada sisi

lain sebagai tanda bukti hak keperdataan seseorang atau badan hukum atas tanah.

Dalam penelitian ini yang menjadi pertanyaan adalah apakah amar putusan Pengadilan Negeri Kapanjen yang menyatakan Tergugat IV, BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah objek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maknanya sama dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah? Sebelumnya penulis telah menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah memiliki sisi ganda, yakni satu sisi sebagai KTUN dan satu sisi lainnya sebagai tanda bukti hak keperdataan seseorang atau badan hukum. Akibat hukumnya adalah, permasalahan terkait dengan sertifikat tanah juga memiliki dua sisi yaitu menjadi ranah peradilan umum dan ranah peradilan tata usaha negara.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 91/PDT.G/2007/PN.Kpj dijelaskan bahwa perkara ini merupakan perkara perbuatan melawan hukum. Jika dinilai dari dua sisi sertifikat hak atas tanah, gugatan para penggugat juga terdapat aspek tata usaha negara yang mana melibatkan Badan Pertanahan Nasional sebagai Tergugat IV dalam hal ini Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan sertifikat hak atas tanah sebagai KTUN tetapi esensi gugatan lebih banyak mempersoalkan aspek perdata mengenai kepemilikan atas objek sengketa.

Tuntutan Para Penggugat mengenai batalnya Akta Jual Beli yang dibuat

antara Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat III sebagai PPAT merupakan petitum pokok.

Selain esensi gugatan yang lebih banyak mempersoalkan aspek perdata, dalam perkara ini Badan Pertanahan Nasional yang menjadi Tergugat bukanlah satu-satunya tergugat atau tergugat tunggal dan utama tetapi dalam perkara ini Badan Pertanahan Nasional menjadi salah satu Tergugat, yakni sebagai Tergugat IV. Dalam perkara perdata, penggugat dan tergugat adalah orang atau badan hukum perdata, pejabat atau badan tata usaha negara yang mempunyai wewenang menggugat dan digugat, memiliki kepentingan hukum dengan objek gugatan dan berkemampuan untuk bertindak. Dalam perkara ini, Badan Pertanahan Nasional menjadi salah satu tergugat karena ditentukan dari perbuatan dan pertanggungjawabannya. Badan Pertanahan Nasional bukanlah sebagai turut tergugat karena selain dalam hukum acara perdata tidak mengenal pengertian turut tergugat, juga karena Badan Pertanahan Nasional berperan penting dalam pendaftaran tanah.

Ketentuan pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara memberikan pengertian mengenai tergugat dalam Peradilan Tata Usaha Negara, yakni:

"Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata."

Victor Yaved Neno dalam bukunya menjelaskan mengenai persyaratan mengenai subjek yang bersengketa dalam Peradilan Tata Usaha Negara.

Menurut pendapat beliau dalam sengketa tata usaha negara pihak tergugat

haruslah badan atau pejabat tata usaha negara.⁴¹ Apabila dikaitkan dalam perkara yang menjadi dasar penelitian tesis penulis, pihak tergugat dalam perkara ini bukan hanya Pejabat Tata Usaha Negara, namun juga ada tiga orang lainnya yang menjadi tergugat.

Dari penjelasan di atas, apabila dikaitkan dengan teori kewenangan dan kategori kewenangan atribusi yang dikemukakan oleh Lutfi Efendi, menurut penulis telah benar apabila perkara ini diperiksa, diadili dan diputus oleh Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dalam perkara ini yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Negeri Kepanjen yang dalam hal ini sebagai pelaku kekuasaan kehakiman dalam ranah Peradilan Umum karena sesuai dengan kompetensi absolut yang diatur dalam Undang-Undang Peradilan Umum.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj yang Menyatakan Tergugat IV, BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah objek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, ARTANTO AGUS NURI dan Tergugat II MUJAHID KHOLIDI maknanya tidak sama dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah. Menurut penulis ada dua hal mengapa makna amar putusan tersebut tidak sama dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, yakni sebagai berikut:

⁴¹ Victor Yaved Neno, **Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara**, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 46.

1. Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat hak milik atas tanah.

Perkara ini memang menyinggung mengenai sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibalik nama. Sertifikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum tata usaha negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat hak atas tanah memiliki sisi ganda, yakni satu sisi sebagai KTUN dan satu sisi lainnya sebagai tanda bukti hak keperdataan seseorang atau badan hukum. Namun dalam perkara ini gugatan yang diajukan merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang mana masuk dalam ranah gugatan perdata. Sesuai dengan ketentuan pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, pengadilan negeri bertugas dan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama. Atas dasar itulah Pengadilan Negeri Kepanjen hanya menyatakan BPN harus menerima permohonan Para Penggugat untuk pembatalan balik nama, bukan menyatakan sertifikat hak milik atas tanah menjadi batal.

2. Esensi gugatan dalam perkara ini terkait dengan kepemilikan atau hak keperdataan seseorang mengenai objek sengketa, bukan terkait sertifikat hak milik atas tanah sebagai keputusan tata usaha negara.

Perkara yang diajukan para penggugat ke Pengadilan Negeri Kepanjen dalam hal ini memang mengandung aspek tata usaha negara karena dalam perkara ini Badan Pertanahan Nasional yang merupakan pejabat tata usaha negara menjadi salah satu tergugat. Namun dalam perkara

ini para penggugat menekankan mengenai kepemilikan atau hak keperdetaan objek sengketa, bukan mengenai sertifikat hak milik atas tanah sebagai KTUN. Hal ini terlihat dalam petitem yang diajukan para penggugat kepada majelis hakim untuk membatalkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT antara Para Penggugat dan Tergugat I.

4.2 Ratio Decidendi Hakim Dalam Membatalkan Akta Jual Beli Dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik

4.2.1 Ratio Decidendi Hakim Dalam Membatalkan Akta Jual Beli

Ratio decidendi majelis hakim memiliki peran penting dalam pengambilan putusan hakim terhadap perkara yang diperiksa dan diadilinya. *Ratio decidendi* majelis hakim dapat dikatakan sebagai pokok pikiran dari hakim yang menentukan dalam membuat amar putusan. Dalam setiap putusan yang dibuat oleh hakim terdapat alasan atau inti-inti yang menentukan dalam pembuatan amar putusan.⁴² Putusan hakim merupakan mahkota hakim sekaligus sebagai puncak pencerminan nilai-nilai keadilan, kebenaran hakiki, hak asasi, penguasaan hukum atau fakta secara mapan dan faktual serta gambaran etika dan moral dari seorang hakim.⁴³

Dalam pembahasan ini penulis akan memaparkan inti *ratio decidendi* hakim dalam memutus perkara pembatalan akta jual beli yang didasari adanya perbuatan melawan hukum yang diawali dengan adanya

⁴² Tim Penyusun Hukum Acara Mahkamah Kostitusi, **Hukum Acara Mahkamah Konstitusi**, (Jakarta Pusat: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2010) hlm. 190.

⁴³ Lilik Mulyadi, **Kompilasi Hukum Pidana Dalam Prespektif Teoritik dan Praktik Peradilan (perlindungan korban kejahatan, sistem peradilan dan kebijakan pidana, filsafat pemidanaan serta upaya hukum peninjauan kembali oleh korban kejahatan)**, (Bandung: Mandar Maju, Bandung, 2007), hlm. 69

gugatan di Pengadilan Negeri Kepanjen yang telah diputus dengan Putusan Nomor 91/Pdt. G/2007/PN.Kpj, yaitu:

1. Bahwa dalil penggugat yang dibenarkan oleh Tergugat I adalah penggugat telah menerima uang sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 6 Juli 2005 sebagai uang muka pembelian objek sengketa yang diserahkan melalui tergugat II.

2. Bahwa berdasarkan bukti P-6 yaitu buku tabungan BCA atas nama penggugat telah menerima transferan senilai Rp 250.000.000 pada tanggal 20 Juli 2005.

3. Adanya bukti P-1 yaitu fotocopy cek dari Bank Rakyat Indonesia senilai Rp 500.000.000 tertanggal 29 Juli 2007. Kemudian adanya bukti P-4 yaitu turunan putusan perkara No. 1079/Pid.B/2007/PN.Kpj an. terdakwa Mujahid Kholidi yang mana Penggugat memberikan keterangan dan ada keterangan Tergugat II bahwa harga jual objek sengketa sebesar Rp 850.000.000.

4. Bahwa Tergugat I bersaksi bahwa harga jual objek sengketa adalah Rp 750.000.000 akan tetapi dari bukti berupa kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat II dan slip transfer semua ditujukan kepada Tergugat II dan bukan ditujukan kepada Penggugat selaku penjual, sehingga keterangan dan bukti-bukti Tergugat I dikesampingkan karena seharusnya pembeli berhubungan langsung dengan penjual dalam membuat kesepakatan harga.

5. Berdasarkan dari hal tersebut di atas maka pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat selaku penjual adalah sebesar Rp 350.000.000, sedangkan kekurangan yang belum diterima sebesar Rp

500.000.000, maka telah nyata bahwa harga jual beli objek sengketa sebesar Rp 850.000.000.

6. Adanya bukti P-4 yaitu turunan Putusan Perkara No. 1079/Pid.B/2007/PN.Kpj an. terdakwa Mujahid Kholidi yang pada amar putusannya mempertegas bahwa Tergugat II telah melakukan penipuan dalam jual beli objek sengketa milik penggugat kepada Tergugat I karena dalam jual beli tersebut Penggugat hanya menerima uang sebesar Rp 350.000.000 dari harga Rp 850.000.000 padahal penggugat hanya mau menjual objek sengketa jika pembayaran dilakukan kontan yaitu sebesar Rp 850.000.000.

7. Dalam hukum perdata jual beli adalah salah satu bentuk dari perikatan atau perjanjian yang mana dalam 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yaitu 1) sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2) cakap untuk membuat perjanjian; 3) mengenai suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal. Dua syarat pertama merupakan syarat subyektif sedangkan dua syarat yang berikutnya adalah syarat objektif. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka pihak-pihak yang membuat perjanjian dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan apabila syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Adanya Putusan Pengadilan Kapanjen Putusan Nomor 91/Pdt. G/2007/PN.Kpj yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum serta menyatakan Akta Jual Beli Nomor 445 dan Nomor 446 tertanggal 20 Juli 2005 tidak sah, tidak mengikat dan dinyatakan batal, mengakibatkan Artanto Agus Nuri sebagai Tergugat I

sebagai pihak pembeli merasa keberatan karena pada kasus tersebut telah terjadi peralihan hak serta peralihan hak tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan telah ada balik nama sertifikatnya sehingga melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya dan hasil dari putusan banding tersebut adalah Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Putusan Nomor 84/PDT/2009/PT.SBY menguatkan putusan sebelumnya yakni Putusan Nomor 91/Pdt. G/2007/PN.Kpj.

Merasa keberatan dengan putusan banding yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, Artanto Agus Nuri mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam upaya hukum kasasi ini, permohonan Artanto Agus Nuri sebagai Pemohon Kasasi ditolak oleh Mahkamah Agung sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Nomor 2265 K/Pdt/2010. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut adalah sebagai berikut:

1. Judex facti sudah tepat dan benar, yaitu tidak salah dalam menerapkan hukum, karena terbukti dalam perjanjian kedua belah pihak terdapat unsur penipuan sehingga transaksi tersebut batal demi hukum.
2. Alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan tidak dapat dipertimbangkan.
3. Judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum.

Setelah permohonan kasasinya ditolak oleh Mahkamah Agung, Artanto Agus Nuri mengajukan peninjauan kembali, namun permohonannya kembali ditolak. Inti dasar pertimbangan hakim dalam memutus peninjauan kembali tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tidak ditemukan kekeliruan ataupun kekhilafan yang nyata oleh *judex facti* dan *judex juris*, dimana keempat bukti baru tersebut bukan merupakan bukti yang menentukan dalam permohonan peninjauan kembali, karena dari bukti-bukti tersebut semakin memperjelas peranan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan tergugat I selaku pihak pembeli tentang adanya itikad tidak baik dalam proses jual beli.

Dalam penelitian 4.2.1 ini membahas mengenai *ratio decidendi* hakim dalam membatalkan akta jual beli dari aspek teori *ratio decidendi* dan teori keadilan.

4.2.1.1 Aspek Teori *Ratio Decidendi*

Mengenai *ratio decidendi* majelis hakim dalam memutus perkara pembatalan akta jual beli yang diawali dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum hingga adanya putusan peninjauan kembali, maka penulis akan mengkaji dari aspek teori *ratio decidendi*. Teori *ratio decidendi* ini dalam buku Ahmad Rifai merupakan teori yang berlandaskan filsafat yang mendasar, yang mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara yang disengketakan kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan, serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.⁴⁴

⁴⁴ Ahmad Rifai, *loc.cit*, hlm.110

Dalam memutuskan suatu perkara majelis hakim memerlukan pertimbangan-pertimbangan untuk dapat memutuskan perkara dengan objektif dan adil. *Ratio decidendi* hakim ini merupakan bagian dari proses pembuatan putusan. Pembuatan putusan yang baik ini setidaknya berisi enam hal utama dalam proses penalaran hukumnya, yakni:⁴⁵

1. Seorang hakim harus dapat mengidentifikasi fakta-fakta yang benar untuk menghasilkan suatu struktur kasus yang sesungguhnya;
2. Fakta yang terjadi tersebut kemudian dihubungkan dengan sumber-sumber hukum yang relevan agar dapat ditentukan suatu permasalahan hukum;
3. Setelah menentukan suatu permasalahan hukum, dilihat apakah ada relevansi pada aturan hukum dan permasalahan;
4. Menghubungkan struktur hukum dengan struktur kronologis faktanya;
5. Mencari alternatif-alternatif langkah penyelesaian kasus yang mungkin dapat dilakukan sehingga tidak hanya berdasarkan struktur hukum dan satu kajian ilmu hukum saja; dan
6. Menetapkan pilihan alternatif yang telah ditentukan untuk penyelesaian kasus yang kemudian dibuat dalam pertimbangan serta dijadikan bahan untuk argument putusan.

Ratio decidendi hakim pada putusan peninjauan kembali Nomor 328 PK/Pdt/2015 yang menolak permohonan peninjauan kembali pemohon yakni Artanto Agus Nuri sudah tepat dan benar yaitu tidak ditemukan kekhilafan maupun kekeliruan yang nyata oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris*,

⁴⁵ M. Syamsudin, Keadilan Prosedur Dan Substantif Dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari Kajian Putusan Nomor 74/PdI.G/20009/PN.IK Jurnal Yudisial, Vol. 7 No. I April 2014, Jakarta, hlm. 21.

karena dengan keempat bukti baru tersebut semakin memperjelas peranan dari Tergugat II (Mujahid Kholidi) baik secara individu maupun bersama-sama dengan Artanto Agus Nuri (Tergugat I) sebagai pemohon peninjauan kembali selaku pembeli tentang adanya itikad tidak baik dalam proses jual beli tersebut dengan bukti berdasarkan putusan perkara pidana dengan terdakwa Mujahid Kholidi dimana terdakwa dinyatakan terbukti melakukan penipuan dalam jual beli tersebut, sehingga mengakibatkan jual beli antara Para Penggugat dan tergugat I atas objek sengketa cacat hukum, serta Tergugat I dapat dinilai sebagai pembeli yang memiliki itikad tidak baik yang kemudian mengakibatkan batalnya akta jual beli tersebut, sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum.

Sebelum adanya permohonan peninjauan kembali, perkara yang mengakibatkan pembatalan Akta Jual Beli ini diawali dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen yang diputus dengan Putusan Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj. Pada perkara ini majelis hakim perlu membuktikan apakah dalam proses jual beli objek sengketa tersebut didasari adanya perbuatan melawan hukum yakni penipuan dalam pembayaran objek sengketa, seperti *ratio decidendi* yang tertuang dalam Putusan Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj antara lain sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Sebelum melihat pada proses jual beli objek sengketa terlebih dahulu akan dipertimbangkan berapa sebenarnya harga jual beli tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut?"

"Menimbang, bahwa dalil penggugat yang dibenarkan oleh Tergugat I adalah bahwa Penggugat telah menerima uang sebesar Rp 100.000.000 pada tanggal 6 Juli 2005 sebagai uang muka yang diserahkan melalui Tergugat II, oleh karena dalil tersebut tidak dibantah maka kebenarannya tidak perlu dibuktikan lagi."

"Menimbang bahwa berdasarkan Bukti P-6, yaitu buku tabungan BCA atas nama Penggugat, bahwa benar telah menerima transferan sebesar Rp 250.000.000 pada tanggal 20 Juli 2005."

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu fotocopy cek dari Bank Rakyat Indonesia tanggal 29 Juli 2005 senilai Rp 500.000.000."

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu surat pernyataan dari Tergugat II bahwa kekurangan pembayaran adalah senilai Rp 500.000.000."

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yaitu turunan Putusan Perkara Pidana Nomor 1079/Pid.B/2007/PN.Kpj atas nama Mujahid Kholidi, dimana dari keterangan saksi Yati Katya Suryati (Penggugat) dan keterangan terdakwa (Tergugat II) bahwa harga jual beli objek sengketa senilai Rp 850.000.000."

"Menimbang, bahwa Tergugat I dalam kesaksiannya di perkara pidana menyatakan bahwa harga objek jual beli sebesar Rp 750.000.000 akan tetapi dari bukti T1-8 berupa kwitansi penerimaan uang ditandatangani oleh Tergugat II dan slip transfer semuanya ditujukan kepada Tergugat II bukan kepada Penggugat selaku penjual, sehingga keterangan dan bukti-bukti Tergugat I tersebut harus dikesampingkan karena seharusnya pembeli

berhubungan langsung dengan penjual dalam membuat kesepakatan harga."

"Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka pembayaran yang telah diterima oleh penggugat yaitu sebesar Rp 350.000.000 sedangkan kekurangan pembayaran yang belum diterima penggugat, sedangkan kekurangan pembayaran yang belum diterima Penggugat adalah sebesar Rp 500.000.000, maka telah nyata bahwa harga jual objek sengketa yang sebenarnya adalah Rp 850.000.000."

"Menimbang, bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut di atas didukung dengan adanya bukti P-2 yaitu berupa surat pernyataan yang dibuat oleh PPAT bahwa ia merasa tertipu oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu ada kejanggalan dalam pembayaran karena ceknya (P-1) yang tidak dapat dicairkan."

"Menimbang, bahwa dari bukti P-3 berupa surat pernyataan dari Tergugat II menunjukkan pengakuan adanya kekurangan pembayaran terhadap objek sengketa yaitu sebesar Rp 500.000.000."

"Menimbang, bahwa bukti dari P-4 yaitu Turunan Putusan Perkara Pidana Tergugat II dalam amarnya telah mempertegas bahwa Tergugat II telah melakukan penipuan dalam jual beli tanah dan bangunan objek sengketa penggugat hanya menerima pembayaran sebesar Rp 350.000.000 dari harga Rp 850.000.000 padahal penggugat hanya mau menjual objek sengketa jika pembayarannya dilakukan kontan yaitu sebesar Rp 850.000.000."

"Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tertulis yang diajukan Tergugat I maupun Tergugat IV keseluruhannya yang menunjukkan terjadinya

peralihan hak atas objek sengketa dari penggugat kepada Tergugat I akan tetapi tidak menunjukkan bantahan atas adanya perbuatan melawan hukum dalam proses jual belinya atas objek sengketa, oleh karenanya bukti-bukti tersebut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh majelis.”

“Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas maka majelis hakim berpendapat bahwa dalam proses jual beli objek sengketa tersebut terbukti didasari adanya perbuatan melawan hukum.”

Ratio decidendi dari majelis hakim Pengadilan Negeri Kapanjen sudah tepat, karena dalam *ratio decidendi* tersebut majelis hakim mempertimbangkan segala aspek mengenai pokok perkara yaitu harga jual beli tanah dan bangunan objek sengketa dan dari *ratio decidendi* tersebut diketahui bahwa kesepakatan harga dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II, bukan antara Penggugat dan Tergugat I. Selain itu, *ratio decidendi* hakim juga mempertimbangkan surat pernyataan dari Tergugat III sebagai PPAT yang membuat Akta Jual Beli objek sengketa yang dalam surat tersebut menjelaskan bahwa Tergugat III merasa tertipu oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu ada kejanggalan dalam pembayaran karena ceknya tidak dapat dicairkan.

Berdasarkan *ratio decidendi* di atas majelis hakim berpendapat bahwa dalam proses jual beli sengketa terbukti didasari adanya perbuatan melawan hukum. Dalam *ratio decidendi* hakim di atas dalam menentukan adanya perbuatan melawan hukum, hakim tidak hanya melihat suatu perbuatan bertentangan dengan hukum tertulis, tapi hakim juga melihat suatu perbuatan bertentangan dengan hukum tidak tertulis, serta juga

melihat apakah perbuatan yang dilakukan memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum.

Menurut pasal 1365 KUH perdata, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.⁴⁶

Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:⁴⁷

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Unsur dari melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

⁴⁶ Ketentuan pasal 1365 KUH Perdata

⁴⁷ Munir Fuady, **Perbuatan Melawan Hukum**, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm.10

Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan dalam suatu perbuatan melawan hukum. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi salah satu unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan
 - b. Ada unsur kelalaian
 - c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf
4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Kerugian dalam perbuatan melawan hukum di sini adalah kerugian materil dan kerugian immateril.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum di atas apabila dikaitkan dengan *ratio decidendi* hakim dalam Putusan Nomor 91 maka *ratio decidendi* hakim yang sebelumnya telah penulis cantumkan, sudah tepat untuk menyatakan bahwa dalam proses jual beli didasari dengan adanya perbuatan melawan hukum.

Untuk unsur yang pertama yaitu unsur adanya perbuatan dari si pelaku. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan hukum jual beli dengan Penggugat. Sedangkan perbuatan Tergugat II yang

dilakukan adalah menjadi perantara perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Kemudian unsur yang kedua, yaitu perbuatan tersebut melawan hukum. Perbuatan hukum jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I maupun perbuatan Tergugat II sebagai perantara jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat bukanlah perbuatan melawan hukum.

Namun dalam kasus ini perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang memberikan cek kosong kepada Penggugat yang digunakan sebagai pelunasan pembayaran objek jual beli merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan kewajiban sebagai pihak pembeli adalah membayar harga pada tempat dan waktu yang telah ditetapkan dan hak sebagai pihak penjual adalah penjual memiliki hak atas pembayaran harga barang yang dijualnya.

Untuk unsur ketiga, karena ketentuan pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan dalam suatu perbuatan hukum. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi salah satu unsur berikut ini, yakni: 1) ada unsur kelalaian; 2) ada unsur kesengajaan; 3) dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.

1) Unsur kelalaian

Munir Fuady dalam bukunya menjelaskan bahwa dalam ilmu hukum diajarkan bahwa agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian haruslah memenuhi unsur pokok sebagai berikut:⁴⁸

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 73

- a. Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan
- b. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian
- c. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut
- d. Adanya kerugian bagi orang lain
- e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

Seperti yang disebutkan di atas, bahwa salah satu unsur dari kelalaian adalah kewajiban kehati-hatian dari pihak pelaku, dimana kewajiban tersebut tidak dipenuhi sehingga terjadilah perbuatan melawan hukum dengan unsur kelalaian.

2) Unsur kesengajaan

Dalam perbuatan melawan hukum, unsur kesengajaan baru dianggap ada ketika dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan/atau mental atau property dari korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai baik fisik maupun mental dari korban.

Unsur kesengajaan tersebut dianggap eksis dalam suatu tindakan dimana memenuhi elemen-elemen sebagai berikut: a) adanya kesadaran untuk melakukan; b) adanya konsekuensi dari perbuatan; c) kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut pasti dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.⁴⁹

⁴⁹ *Ibid*, hlm.47

Dalam hubungan dengan akibat yang ditimbulkan oleh adanya tindakan kesengajaan tersebut, "rasa keadilan" memintakan agar hukum lebih memihak kepada korban dari tindakan tersebut, sehingga dalam hal ini hukum lebih menerima pendekatan yang objektif, dalam artian hukum lebih melihat kepada akibat dari tindakan tersebut kepada para korban daripada melihat apa maksud sesungguhnya dari pelaku, meskipun masih dengan tetap mensyaratkan adanya unsur kesengajaan tersebut. Penggunaan pendekatan yang objektif terhadap akibat perbuatan kesengajaan tersebut membawa konsekuensi-konsekuensi yuridis sebagai berikut:⁵⁰

1. Maksud sebenarnya untuk melakukan perbuatan melawan hukum yang lain dari yang terjadi.
Meskipun maksud yang sebenarnya adalah melakukan sesuatu perbuatan yang sebenarnya termasuk juga perbuatan melawan hukum, tetapi kemudian yang terjadi adalah perbuatan melawan hukum yang lain, maka pelaku secara hukum bertanggung jawab juga terhadap perbuatan melawan hukum yang lain itu.
2. Maksud sebenarnya untuk melakukan perbuatan melawan hukum terhadap orang lain, bukan terhadap korban.

Dalam hal ini, pelaku dianggap bertanggung jawab juga terhadap korban tersebut.

3. Tidak perlu punya maksud untuk merugikan atau maksud yang bermusuhan.

⁵⁰ *Ibid*, hlm.48

Dalam hal ini pelaku tetap harus bertanggung jawab atas perbuatannya karena perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan.

4. Tidak punya maksud, tetapi tahu pasti bahwa akibat tertentu akan terjadi.

Adakalanya seorang pelaku perbuatan melawan hukum melakukan suatu perbuatan tanpa maksud untuk merugikan pihak korban, tetapi akibatnya korban benar-benar dirugikan dan pelaku tahu pasti atau patut sekali menduga bahwa akibat tersebut akan terjadi karena perbuatannya itu. Maka dalam hal ini, dengan menggunakan doktrin kepastian yang substansial pelaku telah dianggap dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum. Kepastian yang substansial di sini dimaksudkan adalah bahwa pelaku mengetahui dengan pasti atau dengan substansial pasti bahwa tindakannya itu akan membawa akibat tertentu kepada pihak lain.

Dari kedua unsur di atas apabila dikaitkan dengan *ratio decidendi* hakim dalam menyatakan dalam proses jual beli objek sengketa didasari adanya perbuatan melawan hukum, maka *ratio decidendi* hakim sudah tepat. Perbuatan dari Tergugat I yang tidak berhubungan langsung dengan penjual untuk menyepakati harga jual beli objek sengketa dapat dikategorikan dalam unsur kelalaian yang dalam hal ini tidak memenuhi kewajiban untuk hal kehati-hatian. Kemudian dalam hal perbuatan Tergugat I dan Tergugat II memberikan cek kosong untuk pelunasan pembayaran jual beli objek sengketa dapat dikategorikan dalam unsur kesengajaan yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat.

Untuk unsur yang keempat yaitu menimbulkan kerugian bagi korban, sudah sangat jelas bahwa dalam proses jual beli tersebut menimbulkan kerugian bagi korban dalam hal ini adalah penggugat karena dalam proses jual beli tersebut ada penipuan dalam pembayarannya, selain itu sudah ada peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan oleh Tergugat I dan sertifikat telah balik nama atas nama Tergugat I.

Unsur yang terakhir adalah unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Maksud dalam unsur ini adalah hubungan sebab akibat secara faktual atau apa yang secara faktual telah terjadi.

Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual dan kerugian tidak akan pernah terjadi tanpa penyebabnya. Hal ini juga telah tercantum dalam *ratio decidendi* majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Kepanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj yang menyatakan dalam proses jual beli objek sengketa didasari adanya perbuatan melawan hukum yang mana dalam kasus ini diawali dengan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I dan kemudian pada saat pelunasan harga Tergugat I menyerahkan dua cek yang ternyata salah satu ceknya tidak dapat dicairkan karena dananya kosong. Dari perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena telah ada peralihan hak atas tanah serta peralihan tersebut telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dan telah terbit balik nama sertifikat atas nama Tergugat I.

Setelah hakim menjelaskan mengenai *ratio decidendi* mengenai telah terbukti adanya perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli

objek sengketa yang juga mengakibatkan pembatalan akta jual beli setelah terbukti adanya perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli kemudian hakim menguraikan kembali *ratio decidendi* selanjutnya yakni sebagai berikut:

"Menimbang bahwa dalam hukum perdata jual beli adalah salah satu bentuk dari perikatan atau perjanjian."

"Menimbang bahwa sepakat/persetujuan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian harus diberikan secara bebas."

"Menimbang, bahwa dalam perkara ini, oleh karena dalam proses jual beli objek sengketa tersebut telah terbukti didasari adanya perbuatan melawan hukum (penipuan) maka penggugat sebagai pihak yang membuat kesepakatan/perjanjian jual beli adalah dalam keadaan tidak bebas karena adanya unsur penipuan di dalamnya maka Undang-Undang memberikan hak kepada penggugat untuk meminta pembatalan jual beli objek sengketa tersebut dan sebagai konsekwensinya maka Akta Jual Beli No. 445 dan Akta Jual Beli No. 446 tidak sah, tidak mengikat dan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian."

Ratio decidendi Majelis hakim di atas menggunakan pasal 1320 KUH Perdata sebagai dasar hukum untuk memutus perkara perbuatan melawan hukum ini terkait dengan adanya penipuan dalam pembayaran jual beli tanah objek sengketa. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan empat syarat sah perjanjian yang kemudian diimplementasikan terhadap jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam Akta Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat I yang di hadapan Tergugat III. Syarat sah perjanjian yang disebutkan dalam pasal 1320 KUH Perdata adalah; 1)

sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; 3) mengenai suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 KUH Perdata tersebut terdiri dari dua syarat yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif merupakan dua syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dan cakap untuk membuat suatu perjanjian, sedangkan untuk dua syarat terakhir yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif. Dalam hal apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka para pihak yang membuat perjanjian tersebut dapat meminta pembatalan perjanjian, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.

Berdasarkan fakta hukum dalam persidangan, harga jual beli objek sengketa yang disepakati adalah senilai Rp 850.000.000. Penggugat telah menerima uang muka sebesar Rp 100.000.000 yang diserahkan melalui Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2005. Kemudian pada saat penandatanganan Akta Jual Beli pada tanggal 20 Juli 2005, Tergugat I melunasi pembayaran objek sengketa dengan menggunakan dua cek dengan tanggal yang berbeda masing-masing senilai Rp 250.000.000 tertanggal 20 Juli 2005 dan senilai Rp 500.000.000 tertanggal 29 Juli 2005.

Berdasarkan pada fakta dan bukti di persidangan Penggugat sebagai penjual telah menerima uang senilai Rp 250.000.000 pada tanggal 20 Juli 2005 dan pada saat tanggal pencairan dana cek senilai Rp 500.000.000 tidak dapat dicairkan. Pada kenyataannya penggugat hingga membuat gugatan di Pengadilan Negeri Kepanjen tidak mendapatkan sisa pembayaran objek jual beli senilai Rp 500.000.000 dari Tergugat I.

Berdasarkan tidak didapatkannya sisa pembayaran dari Tergugat I, maka dapat dikatakan bahwa Penggugat dalam membuat kesepakatan dengan Tergugat I dalam keadaan tidak bebas, sedangkan dalam membuat suatu perjanjian harus menerapkan asas konsensualisme. Asas konsensualisme ini tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian yaitu adanya kata sepakat kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian ini harus diberikan secara bebas kepada para pihak. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat kesepakatan itu tidak bebas yaitu adanya paksaan, penipuan dan kekhilafan.

Menurut pendapat penulis, majelis hakim dalam dasar pertimbangannya juga dapat mengaitkan dengan dasar hukum jual beli tanah menurut UUPA yang menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan adanya kontrak jual beli di muka kepala kampung atau kepala adat serta penerimaan harga oleh penjual meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.

Berdasarkan dari pengertian jual beli tanah menurut UUPA di atas, apabila dikaitkan dengan penelitian ini, maka kasus yang menjadi dasar penelitian penulis ini tidak memenuhi sifat jual beli tanah menurut UUPA, yakni sifat tunai karena dalam kasus ini Tergugat I tidak memenuhi pembayaran harga sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya.

Berdasarkan uraian di atas, membuat majelis hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa perkara ini dalam tingkat banding yang diajukan oleh Tergugat I menyetujui dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj karena dalam *ratio decidendi* majelis hakim tingkat pertama tersebut telah memuat dan menguraikan dengan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar majelis hakim untuk menyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian terhadap Akta Jual Beli Nomor 445 dan Akta Jual Beli Nomor 446 yang dibuat tidak berdasarkan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata serta tidak menerapkan asas konsensualisme dalam pembuatan perjanjian jual beli objek sengketa. *Ratio decidendi* hakim dalam Putusan Nomor 84/pdt/2009/PT.SBY adalah sebagai berikut:

"Menimbang bahwa pengadilan tinggi sependapat dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama dalam pokok perkara oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah menurut dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya tersebut."

"Menimbang bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut disetujui dan

dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan pengadilan tinggi sendiri dalam tingkat banding dan putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Malang di Kapanjen Tanggal 5 Mei 2008 Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj dalam pokok perkara dapat dipertahankan oleh karenanya harus dikuatkan."

Adanya putusan banding yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Surabaya mengenai perkara ini yang menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya menguatkan putusan hakim Pengadilan Negeri Kapanjen, Tergugat I merasa keberatan dan mengajukan upaya hukum ke Mahkamah Agung. Dalam hal ini Tergugat I menjadi pemohon kasasi permohonannya ditolak oleh Mahkamah Agung. Uraian *ratio decidendi* hakim Mahkamah Agung adalah sebagai berikut:

"Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti sudah tepat dan benar yaitu tidak salah menerapkan hukum karena terbukti dalam perjanjian antara kedua belah pihak terdapat unsur penipuan sehingga transaksi tersebut batal demi hukum."

"Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Peradilan Umum."

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan pemohon kasasi harus ditolak."

Ratio decidendi hakim Mahkamah Agung diatas, menurut penulis sudah tepat. Mahkamah Agung sebagai peradilan negara yang paling tinggi memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara kasasi. Hal ini dijelaskan di dalam ketentuan pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945⁵¹, kemudian dipertegas kembali dengan ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman⁵² dan ketentuan pasal 28 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung⁵³ (selanjutnya disebut UU Mahkamah Agung). Fungsi dari peradilan kasasi sendiri adalah sebagai berikut:⁵⁴

- a. Mengoreksi kesalahan peradilan bawahan;
- b. Berfungsi menghindari kesewenangan;
- c. Menyelesaikan kontroversi ke arah standar prinsip keadilan umum yang objektif dan uniformitas;

⁵¹ Ketentuan pasal 24A ayat (1) UUD Tahun 1945 yang berbunyi: "Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh undang-undang."

⁵² Ketentuan pasal 20 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi: "Mahkamah Agung berwenang: a) mengadili pada tingkat kasasi terhadap putusan yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan di semua lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung kecuali undang-undang menentukan lain; b) menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang; c) kewenangan lainnya yang diberikan oleh undang-undang."

⁵³ Ketentuan pasal 28 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang berbunyi: "Mahkamah Agung bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus: a) permohonan kasasi; b) sengketa tentang kewenangan mengadili; c) permohonan peninjauan kembali putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap."

⁵⁴ M. Yahya Harahap, *loc.cit*, hlm.237

d. Membantu ketersediaan sumber hukum yang bersifat hukum kasus.

Putusan yang dapat diajukan kasasi adalah putusan pengadilan tingkat banding dari semua lingkungan peradilan. Terhadap putusan peradilan tingkat bandinglah yang umum diminta kasasi. Seolah-olah peradilan tingkat kasasi merupakan peradilan tingkat ketiga di atas pengadilan yang berada di semua lingkungan peradilan, dimana peradilan tingkat banding sebagai peradilan tingkat kedua atas putusan peradilan tingkat pertama.

Akan tetapi dari segi teknis peradilan, bukan demikian. Pada dasarnya pemeriksaan dan putusan pengadilan atas suatu perkara, melalui dua tahap yakni: pertama, tahap pemeriksaan duduk perkara meliputi fakta dan pembuktian dimana hakim diberi kewenangan bertindak sebagai *judex facti* memeriksa dan menilai masalah fakta atau peristiwa dan kedua, tahap penelitian dan penilaian tentang penerapan hukum atas fakta yang dianggap telah terbukti. Pemeriksaan fakta dinilai pada peradilan tingkat pertama dan berakhir pada tingkat banding. Oleh karena itu, pemeriksaan tingkat banding disebut ulangan karena pada pengadilan tingkat pertama dan banding pemeriksaan substansi perkara diulangi seluruhnya. Berbeda dengan tingkat kasasi yang hanya memeriksa dan menilai permasalahan penerapan hukum saja. Sedangkan untuk masalah pembuktian tidak merupakan objek pemeriksaan kasasi.

Selanjutnya, *ratio decidendi* hakim Mahkamah Agung dalam uraian putusan kasasi juga sudah tepat karena keberatan yang diajukan Tergugat I tidak tunduk kepada pemeriksaan kasasi. Beberapa keberatan kasasi yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi ini antara lain terdiri dari:⁵⁵

⁵⁵ M. Yahya Harahap, *Ibid*, hlm.395

- 1) Keberatan kasasi tentang hasil pembuktian, dengan variabel yakni sebagai berikut: a) keberatan terhadap putusan *judex facti* yang mengatakan dalil gugatan terbukti; b) keberatan yang semata-mata mengenai soal pembuktian; c) keberatan yang meminta diberi kesempatan mengucapkan sumpah tambahan.
- 2) Keberatan kasasi atas perubahan berita acara sidang
- 3) Keberatan kasasi yang tidak ditujukan terhadap putusan *judex facti* dan materi pokok perkara dengan variabel: a) keberatan terhadap putusan tingkat banding yang tidak memperhatikan memori banding; b) keberatan karena putusan *judex facti* tidak merinci pertimbangan terhadap memori banding; c) keberatan kasasi yang hanya berisi pernyataan tidak puas terhadap putusan *judex facti*.
- 4) Keberatan kasasi berupa novum
- 5) Keberatan yang hanya mengulang fakta-fakta yang telah diajukan pada pemeriksaan tingkat pertama dan/atau tingkat banding
- 6) Keberatan kasasi irelevan
- 7) Keberatan kasasi terhadap tindakan pengawasan.

Hal-hal di atas merupakan keberatan kasasi yang tidak tunduk kepada pemeriksaan tingkat kasasi karena tidak memenuhi kriteria yang disyaratkan pada ketentuan pasal 30 ayat (1) UU Mahkamah Agung⁵⁶ dan dapat dijadikan dasar pertimbangan bagi hakim Mahkamah Agung dalam menyatakan keberatan dari Tergugat I tidak dapat dibenarkan dan

⁵⁶ Ketentuan pasal 30 ayat (1) UU Mahkamah Agung yang berbunyi: "Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena: a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang; b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku; c. lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan."

akibatnya Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi tersebut.

Kemudian selanjutnya setelah permohonan kasasi ditolak, Tergugat I mengajukan permohonan peninjauan kembali yang juga ditolak oleh Mahkamah Agung. Uraian *ratio decidendi* hakim dalam peninjauan kembali adalah sebagai berikut:

"Bahwa tidak ditemukan kekeliruan ataupun kekhilafan yang nyata oleh Judex Facti dan Judex Juris, dimana keempat bukti baru tersebut bukan merupakan bukti yang menentukan dalam permohonan peninjauan kembali a quo, karena dari bukti-bukti baru dimaksud semakin memperjelas peranan Tergugat II baik sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat I selaku pihak pembeli tentang adanya itikad tidak baik dalam proses jual beli tersebut dengan dibuktikan berdasarkan putusan perkara pidana (PK-4) dimana Tergugat II selaku terdakwa dinyatakan telah melakukan "penipuan" dalam jual beli tersebut, sehingga perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek sengketa cacat hukum, sehingga Tergugat I sebagai pembeli objek sengketa tidak dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik, yang berakibat batalnya perjanjian jual beli tersebut, sebagaimana pertimbangan Judex Facti dan Judex Juris telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum."

"Sedangkan alasan peninjauan kembali selebihnya merupakan pengulangan yang semata-mata hanya didasarkan atas perbedaan pendapat antara pemohon peninjauan kembali dengan Judex Facti dan Judex Juris, dan pula alasan-alasan tersebut telah dipertimbangkan seluruhnya dengan tepat dan benar oleh Judex Facti dan Judex Juris."

Peninjauan kembali hanya diminta terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini menjadi syarat formil permohonan peninjauan kembali. Permohonan yang diajukan sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, tidak memenuhi syarat dan bersifat premature dan dinyatakan tidak dapat diterima. Alasan-alasan permohonan peninjauan kembali berdasarkan UU Mahkamah Agung adalah sebagai berikut:⁵⁷

- a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat dari pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu.
- b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat buki yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan.
- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut.
- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya.
- e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain.
- f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata.

⁵⁷ Ketentuan Pasal 67 UU Mahkamah Agung.

Berdasarkan *ratio decidendi* di atas, diketahui bahwa Tergugat I mengajukan permohonan peninjauan kembali dengan alasan setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan. Berdasarkan *ratio decidendi* di atas majelis hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa surat-surat bukti baru yang diajukan oleh Tergugat I sebagai pemohon peninjauan kembali bukan merupakan bukti yang menentukan dalam permohonan peninjauan kembali. M. Yahya Harahap dalam bukunya menjelaskan bahwa tidak semua surat bukti yang baru ditemukan memenuhi syarat sebagai alasan peninjauan kembali. Syarat-syarat bukti yang baru bernilai menjadi alasan peninjauan kembali adalah: Pertama, surat bukti itu baru ditemukan setelah putusan berkekuatan hukum tetap, sedang selama proses pemeriksaan berlangsung tidak ditemukan. Kedua, surat bukti itu berkualitas bersifat menentukan. Maksudnya, surat bukti itu memenuhi syarat formil dan syarat materil sebagai akta otentik atau akta bawah tangan. Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada surat bukti itu sempurna dan mengikat. Apabila surat bukti itu ditemukan pada saat proses pemeriksaan berlangsung, pengadilan atau hakim yang memeriksa dan memutus perkara itu akan menjatuhkan lain yang berbeda dengan putusan yang sekarang.⁵⁸

4.2.1.2 Aspek Teori Keadilan

Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman mengatur bahwa peradilan dilakukan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

⁵⁸ M. Yahya Harahap hlm. 455

ESA⁵⁹ dan peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila.⁶⁰ Berdasarkan kedua pasal tersebut sudah sangat jelas bahwa hakim sebagai pejabat negara yang melakukan kekuasaan kehakiman, dalam menjalankan tugas dan fungsinya harus menjunjung tinggi keadilan serta keadilan adalah nilai hakiki yang harus dimiliki pada tata hukum peradilan.⁶¹

Indonesia mengenal Pancasila sebagai dasar negara. Dalam Pancasila tercantum mengenai keadilan pada pasal dua yakni kemanusiaan yang adil dan beradab. Keadilan yang diciptakan ini harus bersinergi dengan pelaksanaan penegakan hukum yang adil untuk menciptakan suasana keadilan yang melindungi segenap rakyat.⁶²

Konsep keadilan merupakan hal penting untuk mencapai tujuan hukum.

Teori keadilan menurut Aristoteles dibedakan menjadi dua yakni keadilan komutatif dan keadilan distributif. Keadilan komutatif adalah keadilan yang menyamakan suatu prestasi dengan kontraprestasi. Maksud dari keadilan komutatif ini yaitu setiap orang diperlakukan sama tanpa memandang adanya perbedaan kedudukan dan hal lain sebagainya. Sedangkan untuk keadilan distributif merupakan keadilan yang setiap orang mendapatkan hak secara proporsional sesuai dengan kualitasnya. Keadilan distributif ini menuntut seseorang untuk mendapatkan apa yang menjadi haknya.⁶³

⁵⁹ Ketentuan Pasal 2 (ayat 1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

⁶⁰ Ketentuan Pasal 2 (ayat 2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

⁶¹ H.M Agus Santoso, **Hukum, Moral, & Keadilan, Sebuah Kajian Filsafat Hukum**, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 91.

⁶² Umar Haris Sanjaya, Keadilan Hukum Pada Pertimbangan Hakim dalam Memutus Hak Asuh Anak, Jurnal Yuridika, Vol.30 No.2, Mei-Agustus 2015, hlm.132

⁶³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, loc.cit, hlm 365.

Teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles di atas dapat dikaitkan dengan sub bab pembahasan dalam penelitian ini dan juga dikaitkan dengan pertimbangan hakim dalam mengeluarkan putusan.

Sebelum hakim mengeluarkan putusan, hakim terlebih dahulu menguraikan mengenai pertimbangannya dalam memutus suatu perkara.

Pertimbangan hakim yang menciptakan putusan yang adil hakikatnya seperti hukum yang dibuat hakim. Tujuan hakim dalam membuat pertimbangan dalam suatu putusan karena dalam pertimbangannya tersebut harus ditemukan suatu yang bernilai. Suatu yang bernilai itu merupakan pertimbangan hakim yang mana pertimbangan tersebut memenuhi unsur keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Adil memiliki makna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan haknya kepada yang berhak. Maka dari itu, hakim dalam meberikan alasan dan pertimbangannya dalam memutus suatu perkara harus bisa menjaga keadilan, kesetaraan dan tidak membeda-bedakan pihak yang bersengketa.

Berikut penulis uraikan kembali *ratio decidendi* majelis hakim dari putusan tingkat pertama hingga putusan peninjauan kembali mengenai perkara perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pembatalan Akta Jual Beli.

Ratio decidendi Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj:

1. Bahwa dalil penggugat yang dibenarkan oleh Tergugat I adalah penggugat telah menerima uang sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta

rupiah) pada tanggal 6 Juli 2005 sebagai uang muka pembelian objek sengketa yang diserahkan melalui tergugat II.

2. Bahwa berdasarkan bukti P-6 yaitu buku tabungan BCA atas nama penggugat telah menerima transferan senilai Rp 250.000.000 pada tanggal 20 Juli 2005.

3. Adanya bukti P-1 yaitu fotocopy cek dari Bank Rakyat Indonesia senilai Rp 500.000.000 tertanggal 29 Juli 2007. Kemudian adanya bukti P-4 yaitu turunan putusan perkara No. 1079/Pid.B/2007/PN.Kpj an. terdakwa Mujahid Kholidi yang mana Penggugat memberikan keterangan dan ada keterangan Tergugat II bahwa harga jual objek sengketa sebesar Rp 850.000.000.

4. Bahwa Tergugat I bersaksi bahwa harga jual objek sengketa adalah Rp 750.000.000 akan tetapi dari bkti berupa kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat II dan slip transfer semua ditujukan kepada Tergugat II dan bukan ditujukan kepada Penggugat selaku penjual, sehingga keterangan dan bukti-bukti Tergugat I dikesampingkan karena seharusnya pembeli berhubungan langsung dengan penjual dalam membuat kesepakatan harga.

5. Berdasarkan dari hal tersebut di atas maka pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat selaku penjual adalah sebesar Rp 350.000.000, sedangkan kekurangan yang belum diterima sebesar Rp 500.000.000, maka telah nyata bahwa harga jual beli objek sengketa sebesar Rp 850.000.000.

6. Adanya bukti P-4 yaitu turunan Putusan Perkara No. 1079/Pid.B/2007/PN.Kpj an. terdakwa Mujahid Kholidi yang pada amar

putusannya mempertegas bahwa Tergugat II telah melakukan penipuan dalam jual beli objek sengketa milik penggugat kepada Tergugat I karena dalam jual beli tersebut Penggugat hanya menerima uang sebesar Rp 350.000.000 dari harga Rp 850.000.000 padahal penggugat hanya mau menjual objek sengketa jika pembayaran dilakukan kontan yaitu sebesar Rp 850.000.000.

7. Dalam hukum perdata jual beli adalah salah satu bentuk dari perikatan atau perjanjian yang mana dalam 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa

suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yaitu 1) sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2) cakap untuk membuat perjanjian; 3) mengenai suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama merupakan syarat subyektif sedangkan dua syarat yang berikutnya adalah syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka pihak-pihak yang membuat perjanjian dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan apabila syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Ratio decidendi hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusan banding Nomor 84/PDT/2009/PT.SBY:

1. Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama dalam pokok perkara oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah menurut dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut.
2. Bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut disetujui dan dijadikan dasar di dalam

pertimbangan putusan pengadilan tinggi sendiri dalam tingkat banding dan putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj dalam pokok perkara dapat dipertahankan oleh karenanya harus dikuatkan.

Ratio decidendi hakim Mahkamah Agung dalam putusan kasasi Nomor 2265/K/Pdt/2011:

1. Judex facti sudah tepat dan benar, yaitu tidak salah dalam menerapkan hukum, karena terbukti dalam perjanjian kedua belah pihak terdapat unsur penipuan sehingga transaksi tersebut batal demi hukum.
2. Alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan tidak dapat dipertimbangkan.
3. Judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum.

Ratio decidendi hakim Mahkamah Agung dalam putusan peninjauan kembali Nomor 328 PK/Pdt/2015:

1. Bahwa tidak ditemukan kekeliruan ataupun kekhilafan yang nyata oleh judex facti dan judex juris, dimana keempat bukti baru tersebut bukan merupakan bukti yang menentukan dalam permohonan peninjauan kembali, karena dari bukti-bukti tersebut semakin memperjelas peranan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan tergugat I selaku pihak pembeli tentang adanya itikad tidak baik dalam proses jual beli.

Ratio decidendi hakim dari putusan tingkat pertama hingga putusan peninjauan kembali telah memberikan keadilan seperti yang dikemukakan oleh Aristoteles. Keadilan komutatif dicerminkan dalam

menyelesaikan perkara ini hakim memandang antara Penggugat dan Tergugat kedudukannya sama. Hal ini juga menunjukkan hakim dalam memeriksa dan memutus perkara telah menerapkan salah satu asas dalam hukum acara perdata yaitu asas *audi et alteram partem* yakni hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara tidak memihak kepada salah satu pihak yang berperkara dan hakim mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara.

Selanjutnya, *ratio decidendi* hakim dari putusan tingkat pertama hingga putusan peninjauan kembali juga memberikan rasa keadilan tepatnya keadilan distributif. Keadilan distributif ini menuntut seseorang untuk mendapatkan haknya. Keadilan distributif ditunjukkan dalam *ratio decidendi* hakim yang akhirnya membatalkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I karena dalam proses jual beli didasari adanya perbuatan melawan hukum. Penggugat mendapatkan kembali haknya untuk mendapatkan tanah dan bangunan miliknya serta dapat menguasai kembali sertifikat hak milik atas tanah yang sebelumnya telah dibalik nama ke Tergugat I yang diuraikan dalam amar putusan. Sedangkan untuk Tergugat I, mendapatkan kembali uang yang telah dibayarkan kepada Penggugat untuk pembayaran objek sengketa. Hal ini diuraikan hakim dalam *ratio decidendi* putusan tingkat pertama lebih tepatnya pertimbangan hakim dalam rekopensi yang penulis uraikan sebagai berikut:

"menimbang bahwa meskipun proses jual beli objek sengketa tersebut telah terbukti didasari adanya perbuatan melawan hukum dan tergugat rekopensi dapat meminta pembatalan jual beli objek sengketa sehingga

akibatnya Akta Jual Beli Nomor 445 dan Akta Jual Beli Nomor 446 dalam jual beli tersebut tidak sah dan jual beli menjadi batal, namun dalam kenyataannya tergugat rekonsensi telah menerima sebagian pembayaran yaitu sebesar Rp 350.000.000.”

”menimbang bahwa atas dasar hal tersebut yang adil menurut majelis oleh karena jual beli objek sengketa batal maka tergugat rekonsensi harus mengembalikan uang yang telah diterimanya yaitu sebesar Rp 350.000.000 kepada penggugat rekonsensi (tergugat I kompensi).

4.2.2 Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli yang merupakan suatu perbuatan hukum yang mendasari adanya pemindahan hak atas tanah. Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh para pihak merupakan bukti telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli disertai dengan pembayaran harganya dan telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata adanya perbuatan hukum jual beli yang telah dilaksanakan. Ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut undang-undang. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari

kerja sejak akta tersebut ditanda tangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional untuk pendaftaran pemindahan haknya.

Mengenai fungsi Akta Jual Beli yang dibuat PPAT, menurut Boedi Harsono, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain, tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran jual beli hanya boleh dilakukan dengan Akta Jual Beli sebagai buktinya.

Beberapa Akta Jual Beli yang dibuat PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah menimbulkan suatu permasalahan di kemudian hari, bahkan permasalahan tersebut timbul ketika sertifikat telah dibalik nama, dan untuk penyelesaiannya permasalahan tersebut diselesaikan di pengadilan serta mengakibatkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dibatalkan. Salah satu permasalahan yang mengakibatkan suatu Akta Jual Beli dibatalkan terjadi karena dalam proses pembuatan Akta Jual Beli terdapat unsur perbuatan melawan hukum. Seperti pada perkara yang menjadi dasar penelitian tesis ini. Pada perkara ini yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kapanjen dengan Putusan Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj. Salah satu amar putusannya berbunyi:

"Menyatakan menurut hukum akad jual beli antara para penggugat selaku pihak penjual dan Tergugat I selaku pihak pembeli yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Tergugat III) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 445 dan Akta Jual Beli Nomor 446 tertanggal 20 Juli 2005 tersebut tidak sah dan tidak mengikat dan dinyatakan batal."

Perkara ini berawal dari Tergugat II yang melihat-lihat dan menawar tanah dan bangunan Para Penggugat yang kemudian terjadi kesepakatan harga antara Para Penggugat dan Tergugat II untuk tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa seharga Rp 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Dari harga Rp 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut Para Penggugat mendapatkan pembayaran yang pertama secara tunai dari Tergugat II dihadapan Tergugat III sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah). Bahwa pada saat akan dilakukan transaksi jual beli tanggal 20 Juli 2005, Penggugat baru mengetahui bahwa pembeli yang sebenarnya adalah Tergugat I. Sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli, Penggugat menghendaki agar pembayaran dilakukan secara kontan dan apabila pembayaran dilakukan menggunakan cek, para penggugat meminta agar tanggal pada cek disamakan dengan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli. Pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II tidak membayar secara kontan melainkan meyakinkan Penggugat untuk menerima pembayaran melalui cek yang ditunjukkan oleh Tergugat I dan Tergugat II senilai Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tanggal 20 Juli 2005 dan Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan tanggal 29 Juli 2005 dan meyakinkan Para Penggugat bahwa cek tersebut ada dananya serta membujuk Para Penggugat untuk segera menandatangani Akta Jual Beli objek sengketa. Akhirnya dengan terpaksa Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli No. 445/SINGOSARI/I/2005 dan Akta Jual Beli No. 446/SINGOSARI/I/2005. Setelah penandatanganan kedua Akta Jual Beli dilakukan, cek berisi dana senilai Rp 250.000.000 (dua ratus lima

puluh juta) dan Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang bisa dicairkan hanya cek senilai Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Berdasarkan kejadian tersebut Para Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk menunda proses penyerahan sertifikat objek sengketa kepada Tergugat I, namun tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat I telah mengambil sertifikat tersebut untuk melakukan proses peralihan hak kepada Tergugat IV sehingga tanah objek sengketa telah beralih kepada Tergugat I. Hingga gugatan tersebut diajukan sisa pembayaran senilai Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) belum pernah diterima oleh Para Penggugat.

Sebagaimana diketahui bahwa syarat sah perjanjian yang disebutkan dalam pasal 1320 KUH Perdata adalah; 1) sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; 3) mengenai suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal. Pasal 1320 KUH Perdata tersebut terdiri dari dua syarat yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif merupakan dua syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dan cakap untuk membuat suatu perjanjian, sedangkan untuk dua syarat terakhir yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif. Dalam hal apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka para pihak yang membuat perjanjian tersebut dapat meminta pembatalan perjanjian, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.

Berdasarkan fakta hukum dalam persidangan, harga jual beli objek sengketa yang disepakati adalah senilai Rp 850.000.000. Penggugat telah

menerima uang muka sebesar Rp 100.000.000 yang diserahkan melalui Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2005. Kemudian pada saat penandatanganan Akta Jual Beli pada tanggal 20 Juli 2005, Tergugat I melunasi pembayaran objek sengketa dengan menggunakan dua cek dengan tanggal yang berbeda masing-masing senilai Rp 250.000.000 tertanggal 20 Juli 2005 dan senilai Rp 500.000.000 tertanggal 29 Juli 2005. Berdasarkan pada fakta dan bukti di persidangan Penggugat sebagai penjual telah menerima uang senilai Rp 250.000.000 pada tanggal 20 Juli 2005 dan pada saat tanggal pencairan dana cek senilai Rp 500.000.000 tidak dapat dicairkan. Pada kenyataannya penggugat hingga membuat gugatan di Pengadilan Negeri Kepanjen tidak mendapatkan sisa pembayaran objek jual beli senilai Rp 500.000.000 dari Tergugat I. Dengan tidak didapatkannya sisa pembayaran dari Tergugat I, maka dapat dikatakan bahwa Penggugat dalam membuat kesepakatan dengan Tergugat I dalam keadaan tidak bebas, sedangkan dalam membuat suatu perjanjian harus menerapkan asas konsensualisme. Asas konsensualisme ini tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian yaitu adanya kata sepakat kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian ini harus diberikan secara bebas kepada para pihak. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat kesepakatan itu tidak bebas yaitu adanya paksaan, penipuan dan kekhilafan.

Dalam hukum acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang berarti bahwa hakim hanya boleh mengambil keputusan berdasarkan alat-alat bukti yang ditentukan oleh undang-undang saja.

Alat-alat bukti dalam hukum acara perdata yang disebutkan oleh undang-undang yakni yang tercantum dalam ketentuan pasal 164 HIR, 284 rbg dan 1866 KUH Perdata ialah alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat lainnya yang bukan akta. Berkaitan dengan penelitian tesis ini maka penulis lebih membahas mengenai alat bukti tertulis surat yang merupakan akta.

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak awal dengan sengaja untuk pembuktian.⁶⁴ Akta sendiri dibagi lebih lanjut menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.⁶⁵ Sedangkan untuk akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta ini dibuat oleh para pihak yang berkepentingan dan ditandatangani oleh para pihak.

Berkaitan dengan penelitian tesis ini penulis lebih membahas mengenai akta otentik. Secara teoretis yang dimaksud dengan akta otentik

⁶⁴ *Loc.cit*, Sudikno Mertokusumo, hlm. 149

⁶⁵ Herlien Budiono, **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan**, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 149

adalah akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuat tujuannya adalah untuk pembuktian apabila dikemudian hari terjadi sengketa. Kemudian dikatakan secara resmi karena tidak dibuat di bawah tangan.⁶⁶ Dalam ketentuan pasal 1867 KUH Perdata disebutkan ada istilah akta otentik dan ketentuan pasal 1868 KUH Perdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu:⁶⁷

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Salah satu contoh akta otentik adalah Akta Jual Beli. Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti adanya pemindahan hak antara pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam akta jual beli dijelaskan siapa yang menjadi subjek hukum dalam akta jual beli serta menjelaskan juga mengenai objek jual belinya. Subjek hukum jual beli adalah penjual hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun dan pembeli hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun. Untuk objek jual belinya yaitu hak atas tanah yang meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai, serta hak milik atas satuan rumah susun.

⁶⁶ *Loc.cit.*, Sudikno Mertokusumo, hlm 153

⁶⁷ Habib Adjie, **Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris**, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 5.

Berkaitan dengan Akta Jual Beli berfungsi sebagai alat bukti, seberapa jauhkah Akta Jual Beli mempunyai kekuatan pembuktian?

Retnowulan Sutantio di dalam bukunya menjelaskan bahwa menurut pendapat yang sekarang banyak dianut, bahwa otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam akta tersebut, tetapi juga apa yang diterangkan tadi adalah benar.⁶⁸

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materil. Formilnya yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta itu. Materilnya bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar. Selain Retnowulan Sutantio, Sudikno Mertokusumo juga mengemukakan pendapatnya mengenai kekuatan pembuktian akta otentik. Dalam bukunya, Sudikno Mertokusumo menjelaskan mengenai kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan menjadi tiga yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materil.⁶⁹ *Pertama*, kekuatan pembuktian lahir adalah kekuatan pembuktian yang didasari atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya, yaitu bahwa surat yang tampaknya seperti akta, dianggap mempunyai kekuatan seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya. *Kedua*, kekuatan pembuktian formil menyangkut pertanyaan "benarkah bahwa ada pernyataan?" Jadi, kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat umum yang berwenang dan para pihak

⁶⁸ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, **Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek**, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 67

⁶⁹ *Loc.cit*, Sudikno Mertokusumo, hlm. 162

menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta. *Ketiga*, kekuatan pembuktian materil ini menyangkut pertanyaan “benarkah isi pernyataan di dalam akta itu?” Jadi kekuatan pembuktian materil ini memberikan kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat umum yang berwenang atau para pihak yang menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

Sudikno Mertokusumo dalam bukunya menjelaskan mengenai tiga macam kekuatan pembuktian akta otentik, dalam hal ini Akta Jual Beli merupakan salah satu contoh akta otentik, yakni sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian lahir akta otentik

Suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat yang berwenang dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktian terletak kepada siapa yang mempersolakan otentik atau tidaknya. Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja.

2. Kekuatan pembuktian formil akta otentik

Dalam arti formil akta otentik membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat. Ini adalah pembuktian tentang kebenaran dari keterangan pejabat sepanjang mengenai apa yang dilakukan dan dilihatnya. Dalam hal ini yang telah pasti ialah tentang tanggal dan tempat akta itu dibuat serta keaslian tanda tangan. Pada

akta pejabat apabila tidak terdapat keterangan dari para pihak, maka pejabat yang menerangkan.

3. Kekuatan pembuktian materil akta otentik

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang tidak lain hanya untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat. Apabila pejabat mendengar keterangan pihak yang bersangkutan, maka telah pasti bahwa pihak yang bersangkutan menerangkan demikian, lepas dari kebenaran yang disampaikan tersebut.

Kekuatan pembuktian Akta Jual Beli sebagai akta otentik merupakan bukti sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna ini merupakan kekuatan yang memberi kepastian yang cukup kepada hakim. Dengan kekuatan pembuktian sempurna dalam akta ini, maka dalam persidangan untuk alat bukti tidak perlu dilengkapi dengan alat bukti lain, tetapi masih memungkinkan pembuktian lawan.⁷⁰ Berkaitan dengan apa yang termuat di dalamnya dan bahkan tentang yang terdapat dalam akta sebagai penuturan belaka, yang terakhir ini hanya sepanjang yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok akta. Kalau yang dituturkan itu tidak ada hubungannya langsung dengan pokok akta, menurut pasal 1871 KUH Perdata hal itu hanya berlaku sebagai permulaan bukti tertulis. Selanjutnya menurut pasal 1872 KUH Perdata, apabila akta otentik yang bagaimanapun sifatnya diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditanggguhkan.

⁷⁰ Ahmad Ali dan Wiwie Heryani, **Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata**, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 81

Tujuan Para Penggugat dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kapanjen adalah untuk membatalkan perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I. Hal ini diketahui dari gugatan para penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum.

Kemudian majelis hakim mengabulkan dengan mencantumkan amar putusan yang menyatakan menurut hukum akad jual beli antara para penggugat selaku pihak penjual dan Tergugat I selaku pihak pembeli yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Tergugat III) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 445 dan Akta Jual Beli Nomor 446 tertanggal 20 Juli 2005 tersebut tidak sah dan tidak mengikat dan dinyatakan batal.

Selain itu, dalam tuntutan para penggugat juga meminta agar Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah objek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Majelis hakim Pengadilan Negeri Kapanjen mengabulkan permohonan Para Penggugat dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

"Menyatakan Tergugat IV, BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah objek sengketa (balik nama) dalam perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II."

Dalam perkara ini memang sertifikat hak atas tanah telah terjadi balik nama akibat dari perbuatan hukum jual beli yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Sebelumnya penulis telah menjelaskan mengenai dua sisi sertifikat hak atas tanah yakni sebagai KTUN dan sebagai tanda bukti hak keperdataan seseorang maupun badan hukum. Hal ini mengakibatkan apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan sertifikat hak atas tanah dapat diajukan ke ranah peradilan umum atau ranah peradilan tata usaha negara. Seperti contohnya pada putusan yang penulis jadikan sebagai dasar penelitian ini.

Adanya putusan Pengadilan Negeri Kepanjen yang membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat para pihak yakni Para Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat III yang merupakan PPAT, merupakan jalan pembuka bagi Para Penggugat untuk membatalkan balik nama.

Putusan hakim pada dasarnya harus mengandung kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Hakim dalam menyelesaikan suatu perkara memiliki tugas untuk menemukan hukum yang tepat. Hakim dalam menemukan hukum yang tepat tidak hanya mencari dalam undang-undang saja, karena tidak jarang undang-undang tidak mengatur dengan jelas dan lengkap hingga akhirnya hakim harus menggali nilai-nilai hukum dalam masyarakat yang kemudian dirumuskan dalam suatu putusan. Putusan hakim merupakan bagian dari proses penegakan hukum yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum. Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan secara yuridis dan serta dipertimbangkan dengan hati nurani.

Gustav Radburch mengemukakan pendapatnya berkaitan dengan makna

dari kepastian hukum, yaitu: 1) bahwa hukum itu positif; 2) bahwa hukum berdasarkan fakta; 3) fakta tersebut harus dirumuskan secara jelas sehingga menghindari adanya kekeliruan dalam pemaknaannya, selain itu juga mudah dijalankan; 4) hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.

Kepastian hukum tersebut nantinya akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Kapanjen ini adalah batalnya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang juga disertai dengan batalnya Akta Jual Beli yang dibuat para pihak di hadapan PPAT. Batalnya Akta Jual Beli tersebut tidak serta merta mengakibatkan sertifikat hak milik menjadi tidak sah. Dalam amar putusan Pengadilan Negeri Kapanjen hakim tidak menyatakan sertifikat hak milik menjadi tidak sah, tetapi dengan adanya amar putusan yang menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT tidak sah dan tidak mengikat dan dinyatakan batal, hakim menyatakan Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang harus menerima permohonan para penggugat untuk mengajukan pembatalan pendaftaran jual beli tanah objek sengketa dalam hal ini maksudnya adalah balik nama, dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Namun Badan Pertanahan Nasional pun tidak serta merta membatalkan balik nama dengan adanya putusan tersebut.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia (selanjutnya disebut Perkaban) Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bagian pelaksanaan putusan pengadilan menjelaskan bahwa amar putusan pengadilan yang

telah mempunyai hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain: a) perintah untuk membatalkan hak atas tanah; b) menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah; c) menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum; d) perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah; e) perintah penerbitan hak atas tanah; f) perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar, dan; g) amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.⁷¹

Berdasarkan penelitian ini apabila dikaitkan dengan Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 di atas maka yang tepat adalah huruf g yakni amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak karena dalam putusan pengadilan yang menjadi dasar penelitian tesis ini amar putusan pengadilan menyatakan batalnya peralihan hak.

Putusan pengadilan tersebut dapat dilaksanakan dengan adanya permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan. Pihak yang berkepentingan ini adalah pihak penggugat atau pihak tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam perkara.⁷² Pengajuan permohonan ini dilengkapi dengan berkas-berkas yang dibutuhkan seperti halnya identitas pemohon, salinan resmi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Selain

⁷¹ Ketentuan pasal 49 ayat (2) Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷² Ketentuan pasal 50 ayat (1) dan ayat (3) Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan, pihak yang berkepentingan juga harus dipastikan menguasai objek yang menjadi sengketa dan menguasai sertifikat hak atas tanahnya, apabila pihak yang berkepentingan tidak menguasai keduanya maka permohonan tidak dapat diproses.⁷³

Setelah syarat-syarat telah dipenuhi oleh pihak yang berkepentingan, kantor pertanahan setempat dapat memproses penanganan permohonan hingga akhirnya kantor pertanahan melaksanakan putusan pengadilan tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli berdasarkan Putusan Pengadilan Kapanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj terhadap keabsahan sertifikat hak milik atas tanah tersebut tidak serta merta mengakibatkan sertifikat hak milik menjadi tidak sah, hanya saja pembatalan Akta Jual Beli tersebut mengakibatkan balik nama menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan pada kantor pertanahan setempat dengan adanya permohonan pihak yang berkepentingan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

⁷³ Hasil wawancara dengan Ibu Heni selaku pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada tanggal 23 Januari 2019.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:

5.1.1 Amar putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 91/Pdt.G/2007/PN.Kpj

yang menyatakan Tergugat IV, BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten

Malang harus menerima permohonan Para Penggugat untuk mengajukan

pembatalan pendaftaran jual beli tanah objek sengketa (balik nama) dalam

perkara ini dengan dasar putusan dalam perkara ini yang membuktikan

adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I

Artanto Agus Nuri dan Tergugat II Mujahid Kholidi, maknanya tidak sama

dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

5.1.2 1) a. *Ratio decidendi* putusan Pengadilan Negeri Kepanjen yang

membatalkan akta jual beli sudah tepat dan benar dengan menggunakan

ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, serta majelis hakim dalam dasar

pertimbangannya juga dapat mengaitkan dengan dasar hukum jual beli

tanah menurut UUPA. Kemudian untuk *ratio decidendi* putusan banding

Pengadilan Tinggi Surabaya, putusan kasasi Mahkamah Agung dan putusan

peninjauan kembali Mahkamah Agung juga sudah tepat dan benar.

b. *Ratio Decidendi* putusan tingkat pertama hingga putusan peninjauan

kembali telah mencerminkan keadilan bagi para pihak.

2) Akibat hukum yang timbul dari pembatalan Akta Jual Beli terhadap

keabsahan sertifikat hak milik adalah tidak serta merta sertifikat hak milik

menjadi tidak sah, hanya saja pembatalan Akta Jual Beli tersebut

mengakibatkan balik nama menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan pada kantor pertanahan setempat dengan adanya permohonan pihak yang berkepentingan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

5.2 Saran

5.2.1 Kepada PPAT

PPAT dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diharapkan untuk lebih teliti dan hati-hati dalam hal pembuatan akta jual beli agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Lebih teliti dan hati-hati dalam hal ini tidak semata-mata mengenai kebenaran formil, namun sedapat mungkin juga mengenai kebenaran materil meskipun PPAT tidak memiliki kewajiban untuk mencari kebenaran materil. Contohnya ketika PPAT menanyakan kembali mengenai pelunasan suatu objek tanah dan bangunan jual beli dapat didukung dengan bukti transfer pembayaram dari pihak penjual dan *print out* mutasi rekening dari pihak pembeli.

5.2.2 Kepada Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional diharapkan juga lebih teliti dan aktif dalam proses pendaftaran tanah dalam hal ini khususnya pendaftaran tanah jual beli, serta mempertegas peraturan kepala badan pertanahan dengan mencantumkan ketentuan mengenai kewenangan pembatalan sertifikat dan pembatalan balik nama, dan ketentuan mengenai akibat hukum pembatalan akta khususnya Akta Jual Beli yang telah dibatalkan

berdasarkan putusan pengadilan terhadap keabsahan sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibalik nama.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Agus Santoso, *Hukum, Moral, & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2012.
- Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana Prenada Media Gruoup, 2010.
- Ahmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012
- Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Eny Kusdarini, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, Yogyakarta: UNY Press, 2011.
- H.M Agus Santoso, *Hukum, Moral, & Keadilan, Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2011
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, 2007.
- Lilik Mulyadi, *Kompilasi Hukum Pidana Dalam Prespektif Teoritik dan Praktik Peradilan (perlindungan korban kejahatan, sistem peradilan dan kebijakan pidana, filsafat pemidanaan serta upaya hukum peninjauan kembali oleh korban kejahatan*, Bandung: Mandar Maju, Bandung, 2007.
- M. Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2009

Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2005.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006.

Tim Penyusun Hukum Acara Mahkamah Konstitusi, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi*, Jakarta Pusat: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2010.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

Victor Yaved Neno, *Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Z. A. Sangadji, *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003.

Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

JURNAL

Dahrhan Busthami, *Kekuasaan Kehakiman dalam Perspektif Negara Hukum di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum Jilid 46 No.4, Oktober 2017.

Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata*, Mimbar Hukum Volume 21 No. 2, Juni, 2009.

Eka Kusnita, dkk, *Pembatasan Upaya Hukum Kasasi Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.3, No.2, Mei 2015

M. Syamsudin, *Keadilan Prosedur Dan Substantif Dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari Kajian Putusan Nomor 74/PdI.G/2009/PN.IK* Jurnal Yudisial, Vol. 7 No. I April 2014.

Umar Haris Sanjaya, *Keadilan Hukum Pada Pertimbangan Hakim dalam Memutus Hak Asuh Anak*, Jurnal Yuridika, Vol.30 No.2, Mei-Agustus 2015

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3327.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Lembaran Negara Dan Tambahan Lembaran Negara Tahun 1985.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 9.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4958.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4358.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997, Tambahan
Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia
Tahun 1998 Nomor 52.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan
Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 5893.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang
Penyelesaian Kasus Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia
Nomor 569 Tahun 2016.

