

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KABUPATEN MANGGARAI BARAT
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NO.9/Pdt.G/2018/PN Lbj)**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KABUPATEN MANGGARAI BARAT
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NO.9/Pdt.G/2018/PN Lbj)**

TESIS

Oleh :

Rafli Ilham Fathullah

NIM 21302200112

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

Pembimbing
Tanggal,



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.
NIDN. 8954100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KABUPATEN MANGGARAI BARAT
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NO.9/Pdt.G/2018/PN Lbj)**

TESIS

Oleh :

Rafli Ilham Fathullah

NIM 21302200112

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 26 April 2024
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDN. 8954100020

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 0615087903

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rafli Ilham Fathullah

NIM. : 21302200077

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Manggarai Barat (Studi Kasus Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj)" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 05 Juni 2020

Yang Menyatakan

Rafli Ilham Fathullah
21302200112



PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rafli Ilham Fathullah
NIM. : 21302200112
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

“Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Manggarai Barat (Studi Kasus Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 05 Juni 2024

Yang Menyatakan



Rafli Ilham Fathullah
21302200112

MOTTO

*“KALO SENDIRI BERANI,
KENAPA HARUS RAME-RAME.”*

~ Rafli Ilham Fathullah ~

PERSEMBAHAN

UNTUK KEDUA ORANGTUA TERCINTA AYAH DAN IBU



KATA PENGANTAR

Puji dan rasa syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karuniaNYA saya mendapat menyelesaikan tesis dengan “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Manggarai Barat (Studi Kasus Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj)”.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa rneluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.
7. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak membantu, berbagi suka dan duka serta canda dan tawa bersama selama dalam proses perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis

ABSTRAK

Akta Jual Beli merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa seperti pembatalan akta autentik. Akta otentik Sebagai alat bukti yang terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Tujuan dari Penelitian tesis ini adalah: 1) Untuk mengetahui dan menganalisis apa yang menjadi dasar Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat Atas Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj; 2) Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana Kedudukan dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat Atas Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah pendekatan yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum *doctrinal*, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah : 1) Dasar Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan penipuan/tipu muslihat dalam pembuatan Akta Jual Beli 39/2015, Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan cedera janji (wanprestasi) terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Menyatakan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Memerintahkan Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat atas fisik bidang tanah beserta dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12 -03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo atas nama Tergugat I. 2). Kedudukan dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat menyatakan jual beli tanah tersebut batal dan tanah tersebut seger dibaliknamakan ke PENGGUGAT, akibat dari pembatalan dari akta PPAT ini dilakukan oleh kesalahan dari tergugat terdapat unsur tipu muslihat dan Wanprestasi (cedera janji) atas kesepakatan yang dituangkan di Akta tersebut.

Kata Kunci : Pembatalan, Akta Jual Beli, Pertimbangan.

ABSTRACT

The Deed of Sale and Purchase is an authentic Deed as the strongest evidence which has an important role in every legal relationship in people's lives which can clearly determine rights and obligations so as to guarantee legal certainty and at the same time avoid disputes. If a dispute occurs such as cancellation of an authentic deed. Authentic deed is the strongest piece of evidence and has perfect evidentiary power in court. The aim of this thesis research is: 1) To find out and analyze what is the basis for the Cancellation of a Land Sale and Purchase Deed made before a Land Deed Official in West Manggarai Barat Based on Supreme Court Decision No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj; 2) To find out and analyze the status and legal consequences of canceling a land sale and purchase deed made before a land deed official in West Manggarai Barat based on Supreme Court Decision No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj.

The research method used in this thesis research is a normative juridical approach. Normative juridical approach method or doctrinal legal research, namely legal research that uses secondary data sources. This is done by emphasizing and adhering to juridical aspects. Normative legal research is library research, namely research on secondary data.

The conclusions from the results of this research are: 1) The basis for canceling the Deed of Sale and Purchase of Land made in the presence of the Official Land Deed Maker in West Manggarai Barat stated that Defendant I had committed an act of fraud/deceit in making the Deed of Sale and Purchase 39/2015, stated that the Deed of Sale and Purchase Number: 39/2015, invalid and has no legal force, States that Defendant I has committed a breach of contract (default) regarding the Deed of Mutual Agreement Number 30 and Deed of Sale and Purchase Agreement Number 32, States the Deed of Joint Agreement Number 30 of the Sale and Purchase Agreement Number 32, was declared null and void and had no legal force and ordered Defendant I to hand over to the Plaintiff the physical plot of land along with Building Use Rights Certificate Number: 00035/Labuan Bajo dated 03-12-2015, Measurement Letter Number: 405/Labuan Bajo/2005 dated 06-03-2015 covering an area of 7,602 m² located in East Nusa Tenggara Province, West Manggarai Barat, Komodo District, Labuan Bajo Village in the name of Defendant I. 2). The Position and Legal Consequences of the Cancellation of the Land Sale and Purchase Deed made in the presence of the Land Deed Making Official in West Manggarai Barat stated that the land sale and purchase was canceled and the land was immediately transferred to the PLAINTIFF's name, as a result of the cancellation of the PPAT deed which was carried out by the defendant's mistake there was an element of deception deception and default (breach of contract) regarding the agreement stated in the Deed..

Keywords: Cancellation, Deed of Sale and Purchase, Consideration.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	22
H. Metode Penelitian.....	24
1. Metode Pendekatan	24
2. Spesifikasi Penelitian	24
3. Jenis dan Sumber Data.....	25
4. Metode Pengumpulan Data.....	26

5. Metode Analisis Data.....	27
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	28
A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28
2. Tugas, Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	29
3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	38
4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	42
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	45
1. Pengertian Jual Beli.....	45
2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional....	48
3. Syarat Jual Beli.....	50
4. Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	52
C. Tinjauan Umum tentang Pertanahan.....	56
1. Pengertian Tanah.....	56
2. Hak Atas Tanah.....	59
3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah.....	59
4. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	67
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	69
6. Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah.....	73
7. Alat Bukti Pendaftaran Tanah.....	74
D. Tinjauan Umum Tentang Putusan MA NO.9/Pdt.G/2018/PN Lbj.....	77
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	78

A. Dasar Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat.....	78
B. Bagaimana Kedudukan dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli.....	91
BAB IV PENUTUP	94
A. Kesimpulan	94
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA	97



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia yang mempunyai peran sangat penting bagi kebutuhan kehidupan. maka harus ditingkatkan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, khususnya dalam hal ini pemerintah mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya.¹

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya untuk menjalani hidup dan kehidupannya. Secara tegas pada Pasal 19 ayat (1) UUPA berkenaan dengan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah karena jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehingga wajar bila manusia selalu berusaha untuk mendapatkan dan memperoleh tanah diantaranya melakukan dengan cara jual beli tanah. Namun terkadang penguasaan dan perolehan tanah menimbulkan masalah hukum atau bahkan pertentangan atau perselisihan baik dikalangan

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.52

keluarga sendiri atau terhadap orang lain bahkan dipemerintahan dalam penguasaan atau kepemilikan atas tanah.²

Perkembangan penduduk yang semakin pesat, memberikan dampak pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi. Meskipun, pada hakikatnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab negara, sebagaimana yang telah tercantum dalam UUD 1945. Bagi subjek hukum untuk dapat memperoleh hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau perbuatan hukum tertentu, misalnya waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal memperoleh hak atas tanah melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria juga dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.³

Pasal 1 butir 1 menurut PP No. 24 Tahun 2016 definisi PPAT;

² Cici Fajar Novita, 2014, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (Wilayah Kecamatan Tinombo)*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 3, Volume 2, hal. 1.

³ Made Ara Denara Asia Amangsa dan I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>. Terakhir diakses pada tanggal 06 Oktober 2023, pukul 17.00 WIB.

“Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan melawan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merangkap dengan jabatan Notaris, rangkap jabatan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 7 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang rangkap jabatan dimungkinkan karena keduanya berkedudukan sama sebagai pejabat umum, walaupun Notaris merupakan pejabat umum dengan kewenangan yang lebih luas dibanding PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Salah satu kewenangan PPAT membuat Akta Jual Beli, berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menjelaskan mengenai perolehan hak atas tanah dengan cara jual beli, hanya dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyinggung terkait jual beli hak atas tanah. Sebagaimana disebutkan bahwa Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah adanya barang dan juga harga. Oleh karena itu, perjanjian jual beli telah lahir pada saat

tercapainya kesepakatan oleh kedua belah pihak mengenai harga dan barang.⁴ Salah satu sifat penting dari jual beli ialah perjanjian jual beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, maksudnya jual beli belum memindahkan hak milik. Perjanjian jual beli tersebut hanya sebatas memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.⁵

Sama halnya dengan jual beli tanah, berlaku ketentuan mengenai jual beli pada umumnya sebagaimana dimaksud dalam KUHP. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak yang didasarkan pada lelang hanya dapat didaftarkan jika lelang tersebut dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang.⁶

Proses jual beli dan peralihan hak atas tanah telah memiliki prosedur yang umum dan standar. Prosedur ini dimaksudkan untuk jaminan kepastian hukum dan melindungi hak para pihak, baik penjual maupun pembeli. Dalam hal perjanjian jual beli hak atas tanah, harus dilakukan dengan pembuatan

⁴ R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 2.

⁵ *Ibid*, hal. 54.

⁶ Arieni Airin Mokoagow, Juni 2017, *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lex Patrium* Vol.5, No. 4, hal. 19

akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dikenal dengan nama AJB (Akta Jual Beli).

Dapat diketahui bahwa suatu perjanjian harus mempunyai subyek dan obyek dalam jual beli, dimana yang menjadi subyeknya adalah para pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli tanah. Suatu perjanjian juga harus memiliki obyek tertentu, yang dapat menjadi obyek jual beli adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak, salah satu contoh obyek jual beli barang tidak bergerak adalah tanah. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.⁷ Dalam pelaksanaan jual beli pastilah adanya suatu perjanjian diantara kedua belah pihak. Suatu perjanjian terjadi atas dasar adanya kesepakatan di antara para pihak.

Menurut J. Satrio menyatakan bahwa “pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau dibawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada”.

Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

⁷ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.2

Apabila tidak terpenuhinya syarat objektif tersebut membawa konsekuensi yaitu terhadap perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim sebagaimana adanya cacat kehendak kesepakatan merupakan suatu pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam pembuatan akta jual beli berpedoman pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. mengenai suatu hal tertentu; dan
4. suatu sebab yang halal;

Pelaksanaan jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Berdasarkan UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihak hak ialah: Hak milik Pasal 20 UUPA, Hak Guna Usaha pasal 28 UUPA, Hak Guna Bangunan Pasal 35 UUPA, Hak Pakai Pasal 41 UUPA. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tidak sah.⁸

⁸ P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal.40

Dalam praktik sering ditemui perjanjian yang timbul dari kesepakatan yang mengandung cacat kehendak. Menurut Pasal 1321 KUHPdata suatu kesepakatan mengandung cacat hukum (*wilsgberek*) jika kesepakatan tersebut dibuat berdasarkan:

1. Paksaan (*dwang*);
2. Kekhilafan (*dwalling*);
3. Penipuan (*bedrog*).

Penipuan, perbuatan curang, tipu muslihat dalam masyarakat sudah sering terdengar, ketiganya ini bertujuan untuk memperdayakan pihak lawannya, supaya pelaku perbuatan ini memperoleh keuntungan dari kecurangan itu. Penyelesaian suatu perjanjian sering didahului oleh perundingan-perundingan, dengan jalan mana satu pihak membuat pernyataan-pernyataan tentang fakta, yang dimaksudkan untuk membujuk pihak lainnya supaya mengadakan perjanjian. Jika pernyataan semacam itu tidak benar atau palsu, maka hal ini disebut perbuatan curang atau penipuan (*misrepresentation*).⁹

Menurut ketentuan pasal 1328 KUHPdata, apabila tipu muslihat itu dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata membuat pihak lainnya tertarik untuk membuat perikatan, sedangkan jika tidak dilakukan tipu muslihat itu, pihak lainnya tidak akan membuat

⁹ Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 120

perikatan itu. Penipuan ini merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian.¹⁰

Dari pembahasan di atas jika suatu perjanjian yang timbul dari kesepakatan kemudian mengandung penipuan, maka kemudian pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut di Pengadilan Negeri dengan cara mengajukan gugatan.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian Perkara dalam Putusan MA Republik Indonesia No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj tanggal 22 Oktober 2018 dengan judul **“Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Manggarai Barat (Studi Kasus Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Apa yang menjadi dasar Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat Atas Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj?
2. Bagaimana Kedudukan dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat Atas Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj?

¹⁰ *Ibid.*

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apa yang menjadi dasar Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat Atas Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana Kedudukan dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat Atas Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj.

D. Manfaat Penelitian

Baik secara praktis dan secara teoritis maksud serta tujuan dari penulisan adalah dapat memberi manfaat :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian tesis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan pula dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya bidang kenotariatan berkaitan dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi

sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama yang berkaitan dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat.

- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep (logika berpikir untuk mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang akan diteliti), mengembangkan pernyataan hubungan. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹¹

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

1. Pembatalan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan. Arti lainnya

¹¹Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

dari pembatalan adalah pernyataan batal. Contoh: Pembatalan persetujuan perdamaian.

2. Akta

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

3. Jual Beli

Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

4. Tanah

Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

5. Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah surat keterangan (pengakuan) jual beli tanah yang disaksikan oleh dua orang saksi dan disahkan oleh PPAT.¹²

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.

6. Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan pengertian PPAT yaitu: Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

7. Kabupaten Manggarai Barat

Manggarai Barat adalah kabupaten di provinsi Nusa Tenggara Timur, Indonesia. Kabupaten Manggarai Barat merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Manggarai berdasarkan Undang Undang No. 8 Tahun 2003. Luas wilayah Kabupaten Manggarai Barat adalah 9.450 km² yang terdiri dari wilayah daratan seluas 2.947,50 km² dan

¹² Made Erwan Kemara, A. A. Gede Agung Dharma Kusuma, dan I Ketut Westra, 2013, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Kertha Semaya, Vol. 01, No. 09, hal. 66,

wilayah lautan 7.052,97 km², pada pertengahan tahun 2023, jumlah penduduk Manggarai Barat sebanyak 275.903 jiwa..¹³

8. Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ini membahas perkara perdata di Pengadilan Negeri Manggarai Barat dalam Pembatalan Akta Jual Beli yang di Buat Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat.

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁴ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁵ Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa :¹⁶

“Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran”.

¹³ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Manggarai_Barat, diakses pada Januari 2024, jam 13.00 WIB

¹⁴ Otje Salman dan Anton F Susanti, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, 2008, hal. 21

¹⁵ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, 2010, hal. 18

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hal. 87

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁷

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* *security*, *rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitrakan, dan menjadi publik.¹⁸ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

¹⁸ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Adapun asas-asas hukum dan konsep hukum dalam landasan teoritis ini yang digunakan untuk membahas masalah penelitian ini dapat penulis identifikasikan sebagai berikut:

a. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu:¹⁹

- 1) Kepastian Hukum; Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pcreat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum

¹⁹ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal. 33

merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

2) Keadilan; Keadilan merupakan harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitikberatkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik.

3) Daya Guna dan Kemanfaatan; Demikian pula sebaliknya jika menitikberatkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam menegakkan hukum.

Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi

penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁰

Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hal.158

Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

b. Asas Kontradiktur Delimitasi

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19. Asas kontradiktur delimitasi ini wajib dilaksanakan oleh pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, dengan mendatangkan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah pemilik tanah dan pemohon juga menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Dengan diberlakukannya asas ini maka proses penetapan batas bidang tanah harus dapat dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik

tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa /Kelurahan.

Tujuan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi agar bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dikemudian hari tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya sehingga tanah tersebut aman dari sanggahan mengenai batas-batas yang telah ditetapkan. Hal ini tentu dapat terwujud bila dalam pelaksanaan pengukuran pemilik bidang tanah yang berbatasan hadir di lokasi pengukuran atau terjadi kesepakatan dalam pemasangan tanda batas.

c. Asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Selain asas kontradiktur delimitasi, setiap pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961.

2. Teori Keadilan

Keadilan adalah perlakuan yang adil, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, tidak berat sebelah, tidak merugikan seseorang dan memberikan perlakuan yang sama terhadap masing-masing pihak sesuai dengan hak yang dimilikinya. menurut Radbruch bahwa keadilan sudah

cukup apabila kasus-kasus yang sama diperlakukan secara sama²¹. Gustav Radbruch pencetus tiga nilai dasar hukum dari Jerman pernah mengatakan bahwa hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut memuat nilai keadilan, kepastian hukum dan kegunaan. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

Keadilan adalah dasar moral hukum serta barometer untuk hukum positif, hukum positif memiliki asal-usul dalam keadilan. Menurut Gustav Radbruch hukum sebagai nilai keadilan memiliki esensi normative dan konstitutif bagi hukum. Bersifat normative karena hukum positif berasal dari keadilan, bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi aspek mutlak hukum, aturan yang tidak termasuk keadilan tidak pantas disebut hukum. Setiap hukum positif dibangun di atas dasar keadilan²²

²¹ O. Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal. 34

²² Yovita A. Mangesti dan Bernard L. Tanya. 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 74.

3. Teori kemanfaatan

Dari sisi peristilahan, kemanfaatan berarti kebahagiaan yang dirasakan masyarakat dari hukum yang diciptakan. Teori yang bersumber pada aliran utilitarianisme ini dipelopori oleh Jeremy Bentham, John Stuart Mill dan Rudolf von Jhering. Prinsip dari teori ini adalah bahwasanya manusia akan melakukan tindakan untuk memperoleh kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mengurangi penderitaan, di mana hal itu diupayakan untuk diterapkan pula dalam bidang hukum. Konklusi dari hal itu, hukum atau undang-undang yang baik ialah yang mampu memberikan manfaat atau kebahagiaan bagi bagian terbesar Masyarakat.²³

Menurut Lilik Rasyidi dan Zainuddin Ali, dalam teori kemanfaatan hukum, upaya untuk mewujudkan kebahagiaan terhadap seluruh masyarakat adalah hal mustahil, dan hadirnya hukum pasti akan berujung pada ketidakpuasan terhadap orang-orang yang kehidupannya ternyata menjadi hal yang dilarang dalam hukum itu. Karena itu, unsur kemanfaatan yang ditimbulkan lebih banyak dan lebih besar lebih dikedepankan dibandingkan memikirkan kerugian yang diterima oleh beberapa atau sebagian kecil masyarakat. Penilaian baik buruknya suatu peraturan perundang-undangan dinilai dari seberapa mampukan hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia.²⁴

²³ Farkhani, 2018, *Filsafat Hukum, Merangkai Paradigma Berfikir Hukum Post Modernisme*, Kafilah Publishing, Solo, hal. 90

²⁴ *Ibid.*

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

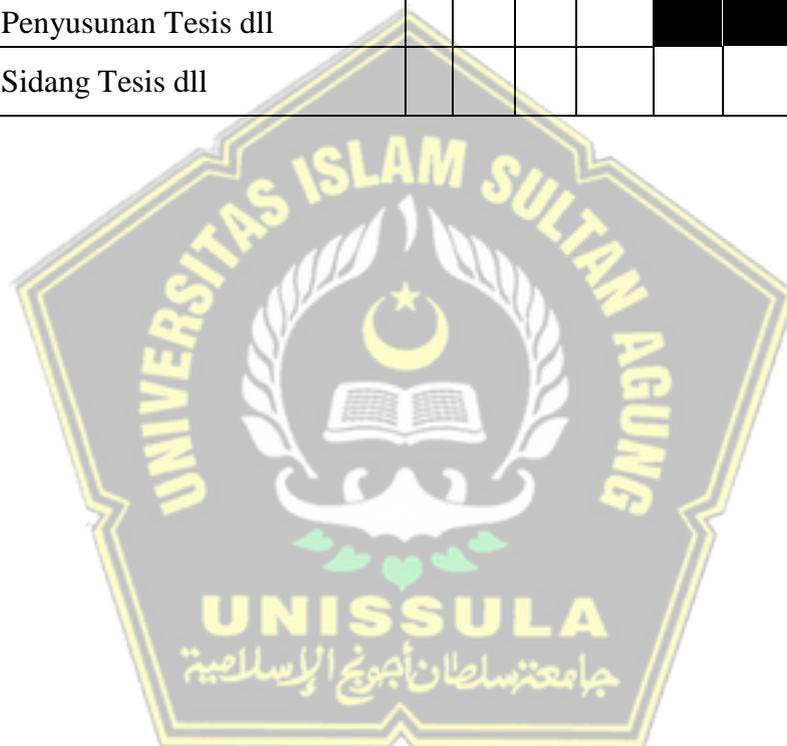
BAB II Kajian Teoritis, pada bab ini berisi landasan teori yang berkaitan dengan Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum tentang Jual Beli, Tinjauan Umum tentang Pertanahan, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Tinjauan tentang Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj. .

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat berdasarkan Putusan MA No. No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj.

BAB IV Penutup, bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dibahas.

Jadwal Penelitian

No	Rincian Kegiatan	Bulan			
		Nov	Des	Jan	Feb
1	Pengajuan judul	■			
2	Pembuatan Proposal		■		
3	Perbaikan Proposal				
4	Seminar/Uji Proposal			■	
5	Pelaksanaan Penelitian			■	
6	Penyusunan Tesis dll			■	■
7	Sidang Tesis dll				■



H. Metode Penelitian

Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam penelitian tesis ini, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum *doctrinal*, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat-surat pribadi, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.²⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.²⁶

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta, hal 24.

²⁶ H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 42

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :²⁷

a. Data Sekunder

Data hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Data sekunder yaitu berupa hasil studi pustaka, terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoteratif berupa peraturan perundang - undangan.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor

²⁷ *Ibid*, hal. 53

37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

f) Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan Hukum Sekunder, antara lain:

a) Buku-buku mengenai Kenotariatan serta buku-buku yang terkait lainnya;

b) Tesis sebelumnya;

c) Jurnal, artikel;

d) Internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk sebagai data pelengkap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum tersier ini seperti kamus hukum, internet, dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier²⁸ Sumber data tertulis

²⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit*, hal. 39

atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.²⁹

5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara kualitatif,³⁰ yaitu analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan nara sumber hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah dan diteliti serta dievaluasi. Kemudian data dikelompokkan atas data yang sejenis, untuk kepentingan analisis, sedangkan evaluasi dan penafsiran dilakukan secara kualitatif yang dicatat satu persatu untuk dinilai kemungkinan persamaan jawaban. Oleh karena itu data yang telah dikumpulkan kemudian diolah, dianalisis secara kualitatif dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

²⁹Sudarto, 2002, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.. 71

³⁰Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 10

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian mengenai PPAT termuat dalam beberapa ketentuan, diantaranya dalam Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat aturan bahwa “PPAT ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Penjelasan lebih lanjut mengenai pengertian PPAT dimuat dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memuat aturan bahwa:

“PPAT ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

PPAT yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

Akta Tanah terdapat dalam Pasal 1 ayat 1, 2, dan 3:

- 1) PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
- 2) PPATS yaitu Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
- 3) PPAT khusus yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan memuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnyanya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnyanya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT Sementara.³¹

2. Tugas, Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT merupakan pejabat umum yang dituntut profesional dan mandiri dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Pada dasarnya tugas PPAT ialah membantu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota untuk melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta peralihan hak, akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak atas tanah baru, dan pembagian hak bersama dan membantu tercapainya tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam

³¹ Yeni Puspita Dewi, Tina Marlina, Irma Maulida3, Oktober 2020, *Kekuatan Akta Jual Beli (Ajb) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM)*, VOL. 11, NO. 2, hal. 89, <http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif>

mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan tersenggaranya tertib administrasi pertanahan.³²

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 memuat aturan bahwa:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 memuat aturan bahwa:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 juga memuat aturan mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya;

³² Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, hal. 98

- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Adapun yang dimaksud dengan perbuatan hukum ialah perbuatan-perbuatan yang di lakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak berupa peralihan hak, dan pemberian hak.³³

Perbuatan hukum yang dimaksud di atas tertuang dalam Pasal 2 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tersebut kewenangan PPAT untuk membuat akta terbatas pada 8 (delapan) jenis akta yang bentuknya telah ditetapkan, yaitu:

- 1) Jual Beli;
- 2) Tukar – Menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian hak Bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- 7) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
- 8) Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sementara itu dalam kaitannya dengan prosedur pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan, dalam Pasal 84 dan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah memuat aturan bahwa “penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah serta pembuatan akta PPAT dapat di lakukan secara elektronik.” Jika dikaitkan dengan ketentuan perpajakan seorang PPAT tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 24 Ayat 1 UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas

³³ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 340

UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, memuat aturan bahwa:

“PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB).”

Apabila pembeli sebagai wajib pajak tidak membayar BPHTB maka secara otomatis akta tidak dapat ditandatangani oleh PPAT, itu berarti jika tidak ada akta jual beli maka perbuatan hukum tidak pernah terjadi di mata hukum.

Kewajiban PPAT yang ditetapkan dalam Pasal 45 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT memuat aturan bahwa:

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- 4) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a) PPAT yang berhenti menjabat karena diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - b) PPATS yang berhenti sebagai PPATS kepada PPATS yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- 5) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- 6) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- 7) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- 8) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, bupati/walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 9) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban-kewajiban lain bagi PPAT dalam melaksanakan jabatannya yaitu:

1. PPAT dan PPATS sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 15 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
2. Dalam hal pengangkatannya, PPAT wajib melaporkan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota atas pengangkatannya sebagai PPAT (Pasal 16 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
3. Setelah pengambilan sumpah jabatan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari, PPAT wajib menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada

kepala kantor wilayah BPN provinsi, bupati/walikota, ketua pengadilan negeri, dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah kerjanya meliputi wilayah kerja PPAT yang bersangkutan serta melaksanakan jabatannya secara nyata (Pasal 19 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);

4. PPAT wajib berkantor di satu kantor dalam wilayah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala BPN RI atau pejabat yang ditunjuk. (Pasal 46 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 jo. Pasal 20 ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998);
5. Setiap hari kerja PPAT wajib membuat satu buku daftar akta PPAT yang diisi setiap hari dan ditutup dengan garis tinta paraf PPAT yang bersangkutan (Pasal 26 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
6. PPATS yang berhenti sebagai PPATS wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPATS yang menggantikannya (Pasal 27 ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
7. PPAT Khusus Sementara yang berhenti sebagai PPAT Khusus wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang

- menggantikannya (Pasal 27 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
8. Apabila PPAT meninggal dunia, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah PPAT meninggal dunia ahli waris/keluarga atau pegawainya wajib melaporkan kepada Kepala Pertanahan kabupaten/kota setempat (Pasal 28 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
 9. PPAT wajib membuka kantor setiap hari kerja, kecuali hari libur resmi yang jam kerjanya paling sedikit sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat (Pasal 47 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);
 10. Dalam hal PPAT sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk PPAT Pengganti, kantor PPAT yang bersangkutan wajib dibuka setiap hari kerja untuk melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol PPAT (Pasal 47 ayat 3 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);
 11. PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta dengan

kolom-kolom yang ditetapkan (Pasal 56 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);

12. Pada hari terakhir PPAT yang sedang menjalankan cuti, berhenti dari jabatannya atau diberhentikan untuk sementara waktu, PPAT wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan tersebut (Pasal 56 ayat 5 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006).

Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya ada hal-hal tertentu yang tidak dapat di lakukan oleh PPAT, hal tersebut ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan lainnya. Jika larangan tersebut dilanggar, maka akan membawa akibat hukum baik terhadap PPAT maupun terhadap perbuatan yang di lakukan. Larangan-larangan tersebut yaitu:

1. PPAT dilarang membuat akta, di mana salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);
2. PPAT tidak diperkenankan membuat akta yang di dalamnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak oleh para pihak. (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);

3. PPAT dilarang membuat akta yang memerlukan izin dari pejabat atau instansi yang berwenang tanpa memperoleh izin pengalihan hak (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);
4. PPAT dilarang membuat akta yang objek perbuatannya sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/ atau data yuridisnya (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);
5. PPAT dilarang membuat akta diluar wilayah kerjanya mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. (Pasal 3 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 jo. Perkabpn No. 1 tahun 2006);
6. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi (Pasal 7 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No. 37 Tahun 1998):
 - a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
 - b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
 - c. Pejabat Negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK);
 - d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
 - e. Surveyor berlisensi;
 - f. Penilai tanah;
 - g. Mediator; dan/atau
 - h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
7. PPAT yang belum mengucapkan sumpah jabatan tidak dapat menjalankan jabatannya sebagai PPAT (Pasal 18 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998);
8. PPAT dilarang membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lain diluar dan/atau di dalam wilayah kerjanya dengan maksud memberikan pelayanan kepada masyarakat (Pasal 46 ayat 3

Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);

9. PPAT/PPATS dilarang membuat akta untuk diri sendiri, suami/istrinya, keluarga sedarah/semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, dan atau menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan bertindak atas diri sendiri maupun menjadi kuasa pihak lain (Pasal 23 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998);
10. Selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat 1 huruf c atau menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan (Pasal 31 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998);
11. PPAT dan PPATS dilarang mengenakan jasa honorarium melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum dalam akta (Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998).

3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, di mana pengangkatannya di lakukan untuk suatu daerah kerja tertentu. Sebelum melaksanakan tugas jabatannya, PPAT dan PPATS wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Untuk keperluan pengangkatan sumpah tersebut, PPAT dan PPATS wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT dengan jangka waktu 3 bulan sejak tanggal Surat Keputusan Pengangkatan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan wajib mengambil sumpah jabatan tersebut dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan dari PPAT atau PPATS. Sumpah jabatan tersebut dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh PPAT terkait, kepala kantor pertanahan kabupaten/kotam dan saksi.

a. Pengangkatan PPAT

Syarat untuk diangkat menjadi PPAT ditentukan dalam Pasal 6 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998, memuat aturan:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- 3) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- 4) Tidak pernah diatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- 5) Sehat jasmani dan rohani;
- 6) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- 7) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- 8) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

b. Pemberhentian PPAT

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena (Pasal 10 ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998):

- a) Permintaan sendiri;
- b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk;
- c) Merangkap jabatan sebagai:
 - 1) Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
 - 2) Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
 - 3) Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK) ;
 - 4) Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
 - 5) Surveyor berlisensi;
 - 6) Penilai tanah;
 - 7) Mediator; dan/atau
 - 8) Jabatan lainnyayang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
- d) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
- e) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

PPAT yang memundurkan diri atas permintaan diri sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT, sedangkan PPAT yang diberhentikan secara hormat, diberhentikan secara tidak hormat dan diberhentikan sementara di lakukan setelah PPAT terlebih dahulu mendapat kesempatan mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatan karena (Pasal 10 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang

Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998):

- a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- b) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

3. Pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT yang dimaksud Pasal 10 ayat 3 huruf a PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998, antara lain:

- a) Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c) Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang ditentukan oleh PP No. 37 tahun 1998;
- d) Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e) Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam/ atau di luar wilayah kerjanya;
- f) Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g) Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
- h) Membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang objeknya masih sengketa;
- i) PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
- j) PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum;
- k) PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

4. PPAT diberhentikan sementara karena (Pasal 10 ayat 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.

37 Tahun 1998):

- a) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat, pemberhentian sementara ini berlaku sampai ada keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- b) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- c) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kotayang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- e) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- f) Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- g) Melakukan perbuatan tercela.

4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1868 BW, akta otentik ialah suatu akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dibuatnya akta itu sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Akta autentik merupakan bukti pokok di bidang keperdataan, pada umumnya orang dengan sengaja menyediakan bukti berupa tulisan autentik ataupun tulisan di bawah tangan yang dapat digunakan apabila dikemudian hari timbul suatu perselisihan. Dari alat bukti tertulis tersebut, ada bagian berharga yang perlu dibuktikan yaitu pembuktian akta. Di mana suatu akta merupakan dokumen tertulis dan

telah ditandatangani oleh pihak- pihak yang membuatnya dan berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu.³⁴

Menurut Habib Adjie, salah satu syarat dalam pembuatan akta yaitu harus ada keinginan para pihak. Tanpa adanya keinginan para pihak, Notaris\PPAT tidak akan membuat akta untuk siapapun.³⁵

Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat oleh dan atau pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya ditempat di mana akta itu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dengan memerhatikan ketentuan-ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa untuk dapat dikatakan sebagai akta autentik, suatu akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum;
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.³⁶

Kata yang dibuat oleh dan yang di hadapan seorang pejabat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 BW mengandung makna adanya dua macam akta autentik yaitu: 1) Akta Berita Acara (*relaas acte*) atau Akta Pejabat (*ambtelijke acte*) ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang di lakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan pejabat umum sendiri didalam

³⁴ Darwan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 157

³⁵ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris & PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 101

³⁶ *Ibid*, hal. 127-130

menjalankan tugas jabatannya. 2) *Partij acte* atau disebut juga akta para pihak, di mana akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak berdasarkan pernyataan, keterangan, hal-hal yang berkaitan tentang hak dan kewajiban serta syarat-syarat yang dipersyaratkan oleh para pihak, yang kemudian ditegaskan dalam suatu akta autentik oleh pejabat umum.

Bentuk yang telah ditetapkan berarti bahwa pada saat dibuatnya akta tersebut harus sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pejabat umum harus memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh PPAT ialah akta yang dibuat dalam wilayah kerjanya mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu:

1. Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
2. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meliputi letak tanah yang berada diwilayah kerja bersangkutan.³⁷

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan dan atau perjanjian yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam akta autentik dan sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang-undang. Kewenangan lain PPAT diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun

³⁷ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 125-126

2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, memuat aturan bahwa:

“Peraturan perundang-undangan ialah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum, sehingga aturan tersebut diakui kebenarannya dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.”

Dasar aturan lain dalam membuat akta bagi Notaris/PPAT ialah Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004) Setelah diberlakukannya undang- undang tentang Jabatan Notaris, maka segala kegiatan Notaris dalam pembuatan akta berpatokan pada aturan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli sebagaimana dimaksud Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya disebut BW) ialah:

“Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak ketika para pihak menyepakati unsur-unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut.”

Dalam Pasal 1458 KUHPerdara dinyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah tejadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan

harganya, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara tersebut diatas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang dipejual belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan ,baik yang terkait dengan benda yang dipejual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut diatas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktik jual beli dalam keseharian yang pada umumnya berlaku singkat.

Di dalam KUHPerdara Pasal 1458 terdapat kata “perjanjian”, yang berarti bahwa di dalam jual beli harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai sesuatu yang dipejual belikan tersebut.

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan aksidental, karena sekalipun kedua belah pihak menyepakati barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak diperjanjikan sehubungan dengan perjanjian jual beli, maka jual beli tidak akan terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Namun, jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan

tentang unsur-unsur esensial perjanjian jual beli, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang, dan para pihak tidak mempermasalahkan hal-hal lain, maka klausul- klausul tersebut dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang terdapat dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *Naturalia*.³⁸

Berdasarkan Pasal 1475 BW, penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Meskipun perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah tercapainya kesepakatan, bukan berarti hak milik atas barang yang diperjualbelikan juga ikut berpindah seiring dengan adanya perjanjian, sebab pemindahan hak milik atas barang yang diperjualbelikan memerlukan penyerahan. Apabila dalam perjanjian jual beli tidak ditentukan oleh para pihak di mana seharusnya barang yang diperjualbelikan tersebut diserahkan, penyerahan harus di lakukan ditempat di mana barang itu berada pada saat perjanjian jual beli di lakukan. Adapun cara penyerahan tersebut ialah sebagai berikut:

- a. Barang bergerak bertubuh, cara penyerahannya ialah penyerahan nyata dari tangan penjual atau atas nama penjual ketangan pembeli, akan tetapi penyerahan secara langsung dari tangan ke tangan tersebut tidak terjadi jika barang tersebut dalam jumlah yang sangat banyak sehingga tidak mungkin diserahkan satu persatu, sehingga dapat di lakukan dengan simbol-simbol tertentu (penyerahan simbolis). Pengecualian lain yang bersifat umum atas penyerahan nyata dari tangan ke tangan tersebut ialah, jika:

³⁸ Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, ed. 1, cet. 8, Rajawali Pers, Depok, hal. 127

- 1) Barang yang dibeli tersebut sudah ada di tangan pembeli sebelum penyerahan benda tersebut di lakukan;
 - 2) Barang yang dibeli tersebut masih berada ditangan penjual pada saat penyerahan karena adanya suatu perjanjian lain;
 - 3) Barang yang dijual tersebut berada ditangan pihak ketiga, baik karena prsetujuan penjual sebelum penyerahan, maupun atas persetujuan pembeli setelah penyerahan berlangsung.
- b. Barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama, cara penyerahannya ialah dengan melalui akta di bawah tangan atau akta autentik. Akan tetapi, agar penyerahan piutang atas nama tersebut mengikat bagi si berutang, penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada si berutang atau disetujui atau diakui secara tertulis oleh si berutang;
- c. Barang tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya ialah melalui pendaftaran atau balik nama.³⁹

Pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian apabila penyerahan tersebut tidak dapat dilaksanakan sebab penjual telah lalai dan tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikannya. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1266 BW memuat aturan “syarat batal selalu dianggap dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.” Selain menuntut pembatalan perjanjian, pembeli juga dapat menuntut agar penyerahan barang di lakukan selama penyerahan itu masih memungkinkan untuk di lakukan dan pembeli dapat memperoleh penggantian biaya, kerugian, dan bunga.⁴⁰

2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional

UUPA tidak mendefinisikan pengertian jual beli, tetapi pengertian jual beli yang dimaksud dalam hukum tanah berbeda dengan pengertian jual beli dalam ketentuan BW. UUPA menciptakan inifikasi bidang hukum

³⁹ *Ibid*, hal. 127-129

⁴⁰ *Ibid*, hal 129-130

tanah bersumber pada hukum adat, walaupun UUPA tidak mengatur secara khusus tentang jual beli, namun dapat diartikan bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum pertanahan nasional didasarkan pada pengertian jual beli menurut hukum adat.⁴¹ Dalam hukum adat, jual beli tanah ialah perbuatan hukum pemindahan hak yang dibayar dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang telah disepakati bersama dibayar penuh pada saat transaksi.⁴² Jika harga tanah yang sebenarnya belum dibayar penuh, menurut hukum tetap dianggap telah terbayar penuh, dan sisa yang sebenarnya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual.⁴³

Berdasarkan prinsip hukum adat, jual beli dilakukan secara tunai, terang dan nyata sehingga pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan segala proses jual beli dianggap telah final dan objek yang diperjualbelikan dianggap telah diserahkan penjual kepada pembeli bersamaan dengan dilakukannya pembayaran atas harga yang telah disepakati oleh para pihak.⁴⁴ Penyerahan tanah secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli tanah.⁴⁵

Peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT maka dipenuhi syarat terang

⁴¹ Arie S. Hutagalung, 1999, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, hal. 113

⁴² Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 29

⁴³ Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*

⁴⁴ Irawan Soerodjo, *Op. Cit.*, hal. 145

⁴⁵ Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*

(bukan perbuatan hukum yang “gelap” yang di lakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani oleh kedua belah pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum dari jual beli yang telah di lakukan. Sehingga dapat mewujudkan jual beli secara tunai, terang dan nyata. Akta tersebut membuktikan bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Karena perbuatan hukum yang di lakukan merupakan peralihan hak, maka akta tersebut secara implisit membuktikan bahwa penerima hak telah menjadi pemegang hak yang baru.⁴⁶

Menurut Maria S.W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, ialah:

- a. Tunai
Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) di lakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).
- b. Rill
Rill, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatkannya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. Terang
Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah di lakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁴⁷

3. Syarat Jual Beli

Jual beli tanah dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat materiil dan syarat formiil.⁴⁸ Syarat materiil pada umumnya mencakup isi dari akta

⁴⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 330-331

⁴⁷ Andi Hartanto, 2015, *Paduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, cet. 1, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 140-141

⁴⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 29

jual beli. Menurut Adrian Sutedi, syarat materil untuk melakukan jual beli tanah ialah:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
Faktor bahwa seseorang dinyatakan berhak sebagai pembeli ialah terkait dengan hak yang melekat pada tanah yang akan dibelinya dengan kewarganegaraan seseorang tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 21 UUPA, hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.
- b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan yaitu penjual ialah pemegang hak yang sah terhadap tanah yang menjadi objek jual beli. Jika kepemilikan penjual dapat dibuktikan, maka dia dikatakan sebagai pemilik yang sah. Penjual dalam hal ini bukan hanya sebagai penjual tunggal tetapi juga penjual yang terdiri dari beberapa orang yang memegang hak secara Bersama.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.
Objek tanah yang diperjualbelikan tidak boleh berada dalam sengketa yang dibuktikan kebenarannya dengan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan.⁴⁹

Jika salah satu syarat materil tidak terpenuhi, maka akan menyebabkan jual beli tanah cacat hukum dan batal demi hukum. Sementara syarat formiil untuk melakukan jual beli tanah ialah dengan dibuatnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang memberikan bukti sah terhadap perbuatan hukum jual beli dan menjadi dasar pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan atas tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya di lakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima harus disertai dengan adanya penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi syarat-syarat hukum, antara lain memenuhi syarat, di lakukan melalui prosedur yang

⁴⁹ Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 77

ditetapkan, menggunakan dokumen, dan dibuat oleh atau di hadapan PPAT.⁵⁰

4. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Jual beli merupakan perbuatan yang timbal balik maka kewajiban penjual dan pembeli secara umum ialah:

- 1) Menyerahkan barangnya kepada pembeli, termasuk semua perlengkapannya, beserta surat-surat bukti kepemilikannya;
- 2) Menjamin bahwa barang yang dijual baik kondisi maupun jenis dan jumlahnya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian jual beli;
- 3) Menanggung bahwa pembeli dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang memuat aturan turut mempunyai hak atas objek;
- 4) Menanggung terhadap cacat yang tersembunyi dari barang, yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai atau dapat mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli tahu keadaan tersebut, ia tidak akan membeli barang tersebut atau membelinya dengan harga yang kurang dari harga yang telah disepakati.

Jika pihak ketiga mengajukan gugatan terhadap pembeli, dan menurut putusan hakim, pembeli harus mengembalikan barang yang dibelinya kepada pihak ketiga, kewajiban penjual dipenuhi dalam kewajiban memberikan ganti rugi.

Sedangkan kewajiban pembeli ialah:

⁵⁰ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 83

- 1) Membayar sejumlah uang pembelian atau harga yang telah disepakati sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika ternyata pembeli tidak membayar harga yang telah disepakati, maka penjual dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan, karena hal yang demikian itu merupakan wanprestasi, dengan memerhatikan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 BW, dan pembatalan tersebut harus dimintakan kepada hakim;
- 2) Melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Apabila barang yang dijual itu belum dibayar oleh si pembeli, penjual tidak diwajibkan atau diharuskan menyerahkan barang yang dijualnya itu, kecuali si penjual sendiri mengizinkan penundaan pembayaran oleh pembeli;
- 3) Menanggung biaya-biaya, jika tidak diatur sebaliknya dalam perjanjian.

Jika tempat dan waktu pembayaran tidak diperjanjikan pada saat perjanjian dibuat, maka pembeli harus membayar ditempat dan waktu di mana penyerahan (*levering*) barangnya harus di lakukan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1514 BW.⁵¹

Selain syarat umum jual beli yang disebutkan di atas, sehubungan kewajiban penjual dan pembeli, sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, maka syarat lain yang harus dipenuhi pembeli dan penjual meliputi:

- 1) Keharusan membayar Pajak Penjual dan Pajak Pembeli.

⁵¹ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, Citra Aditia Bakti, Bandung, hal. 20-21

Besarnya Pajak Penjual ialah 5% dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)/harga jual yang dibayarkan oleh orang yang menjual tanah. Sementara Pajak Pembeli dibayar oleh pembeli, nilainya sebesar 5% x NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)/harga jual dikurangi NPOPTKP (Nilai Peroleh Objek Pajak Tidak Kena Pajak). Besarnya NJOP dan NPOPTKP sesuai dengan peraturan perundang-undangan daerah setempat;

- 2) Kewajiban untuk melaksanakan transaksi jual beli di hadapan PPAT, gunanya ialah agar transaksi jual beli tanah atau rumah diantara para pihak aman, terhindar dari tindak penipuan. Selain itu dengan di lakukan di hadapan PPAT, pembeli atau penjual akan mengetahui hak serta kewajiban yang harus di lakukan, mempermudah pengurusan surat-surat dan ijin, selain itu ada juga beberapa biaya yang harus dibayarkan untuk jasa PPAT.

Sebagaimana disebutkan di atas sehubungan dengan syarat materiil dan syarat formiil, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka jual beli tidak dapat di lakukan, dengan kata lain apabila jual beli tetap di lakukan maka akibatnya jual beli tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Dalam melaksanakan tugasnya PPAT dapat menolak untuk membuat akta, apabila:

1. PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar- daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang memuat aturan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2; dan
 - 2) Surat keterangan yang memuat aturan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.
- c) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

- e) Untuk perbuatan hukum yang akan di lakukan belum diperoleh izin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - f) Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam perundang-undangan yang bersangkutan.
2. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.⁵²

C. Tinjauan Umum tentang Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Istilah tanah (agrarian) berasal dari beberapa bahasa, dalam bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus bahasa Indonesia *agraria* berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah, dalam bahasa inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian, sedangkan dalam UUPA mempunyai arti sangat yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam bahasa latin, *Ager* berarti tanah atau sebidang tanah,

⁵² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Revisi, Cet. 19, Djembatan, Jakarta, hal. 539-540

Agrarius berarti perladangan, persawahan dan pertanian.⁵³ Pengertian Tanah menurut Kamus Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas dan bahan-bahan dari bumi.

Lingkup hukum agrarian berkaitan dengan pengertian hukum agrarian dalam administrasi pemerintah di Indonesia. Sebutan Agraria dilingkungan administrasi pemerintah dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undang yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan. Lingkup pengertian agrarian dan hukum agrarian dalam UUPA meliputi, bumi air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, bahkan meliputi ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan. Maka dengan demikian pengertian dari tanah meliputi permukaan bumi yang ada didaratan, permukaan bumi yang ada di bawah air termasuk air laut.⁵⁴

Dari kesimpulan tersebut dapat diuraikan lingkup agrarian sebagai berikut:

- a) Bumi meliputi juga landasan kontinen Indonesia. Landas kontinen adalah dasar laut dan tanah dibawahnya diluar perarairan wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-undang

⁵³ Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Kencana, Jakarta, hal. 1

⁵⁴ Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. Ke-12, Djambatan, Jakarta, hal. 6

nomor 4. Tahun 1960 sampai kedalaman 200 meter atau lebih, dimana masih mungkin diselenggarakan eksplorasi dan eksploitasi kekayaan alam;

b) Pengertian air adalah Air adalah semua air yang terdapat pada , di atas. Ataupun di bawah permukaan tanah, Termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada didarat;

c) Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi termasuk minyak bumi, gas alam, mineral dan batubara. Minyak bumi adalah hasil prose salami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dalam temperature atmosfer berupa fasa cair atau padat, termasuk aspal, lilin mineral atau ozokerit, dan bitumen yang diperoleh oleh prose penambangan, tetapi tidak termasuk batubara atau endapan hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan temperature atmosfer berupa fasa gas.

Dalam Ruang lingkup hukum agraria dapat juga dipaparkan mengenai pengertian hukum tanah. Tanha merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dalam segala sapek, melainkan hanya mengatur dalam pasal 4 UUPA”yaitu atas dasar hak adanya macam-macam hak atas permukaan bukti yang disebut tanah , yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersam- sama dengan orang lain serta badan hukum” Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis

adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yaitu terbatas berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi.

2. Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah terdapat pada pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah pasal 14 ayat 1, 2, 16 ayat 1 dan 53, pasal 4 ayat 1 dan 2 bunyinya sebagai berikut:

- a. Atas dasar hak mengenai dari negara sebagai dimaksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain sertabadan-badan hukum;
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini member wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini peraturan-peraturan hukum yang tinggi.

3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

a. Hak milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan member kewenangan

untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁵⁵ Ciri-ciri dari Hak Milik adalah:

- 1) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
 - 2) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
 - 3) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat Bank Negara, perkumpulan koperasi Pertanian, badan Keagamaan dan badan social;
 - 4) Terjadinya hak milik karena hukum adat dan penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan Undang-undang;
 - 5) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- b. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah salah satu hak lainnya yang diatur dalam undang-undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35

Undang-undang Pokok Agraria Yang berbunyi sebagai berikut:

Hak guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 hari dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan- bangunannya maka dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

⁵⁵ *Ibid*, hal. 292

Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berebeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Sehubungan hak Guna Bangunan ini, Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria. ” Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ,karena penetapan pemerintah. Ciri-ciri dari Hak Guna Bangunan adalah:

- 1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada Pihak lain;
- 2) Hak guna Bangunan dapat dipunyai warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah;
- 4) Hak Guna Bangunan setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak harus didaftarkan di Kantor Peralihan setempat Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat;
- 5) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan adalah ketentuan pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria dapat dirumuskan dapat diketahui bahwa Undang-Undang

memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Unsur yang harus dilengkapi untuk mempunyai Hak guna Bangunan adalah didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan Unsur kedua ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak guna Bangunan diatur dalam pasal 21 Peraturan Pemerintah tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, Tanah hak Pengelolaan, Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan di Atas tanah negara dan hak Pengelolaan ketentuan mengenai hak milik hak guna Bangunan di atas tanah negara Pengelolaan ,diatur lebih lanjut dalam ketentuan pasal 22 dan pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menentukan bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara atau tanha Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agriria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang pelimpahan Kewenangan Pemberian dan pembatalan

keputusan pemberian hak atas Tanah Negara, Khususnya ketentuan dalam pasal 4, pasal 9 dan pasal 13.

Peralihan Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 34 undang-undang Pokok Agraria, Dalam rumusan pasal ini Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas hak pengelolaan atau diatas hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian maka sebagai konsekuensinya dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan pasal 1315 dan pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum perdata hanya berlaku diantara pihak, yaitu pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak milik tersebut, setiap tindakan yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan diatas bidang tanah tersebut, termasuk peralihannya.

Hak Guna Bangunan atas Negara dengan hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Pengelolaan atau diatas tanah hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian, maka sebagian konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan pasal 1315 dan pasal 1340 kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya berlaku diantara para pihak, yaitu pemegang hak milik dan pemegang hak guna bangunan diatas hak milik tersebut. Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak

milik dan hak Guna Usaha, yaitu mulai dari pasal 37 hingga pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.⁵⁶

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha, yaitu dari pasal 37 hingga pasal 46 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Hak Pakai

Hak atas Tanah berikutnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak pakai. Rumusan umum mengenai Hak pakai sebagai hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 41 Undang- Undang Poko Agraria, yang menyatakan sebagai berikut, “ hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai dapat diberikan Selama jangka waktu yang ditentukan atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu,

⁵⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hal. 207-208

Dengan Cuma-Cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun, Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Pakai juga mengatur sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Hapusnya hak pakai ketentuan ini terdapat padapasal 55 peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak guna usaha, hak Guna Bangunan dan hak pakai atas tanah. Maka dapat disimpulkan bahwa hapusnya Hak pakai antara:

- 1) Hapusnya Hak Pakai karena Berakhirnya Jangka waktu Pemberiannya;
- 2) Hapusnya Hak Pakai karena Tidak terpenuhinya syarat Pemegangnya;

- 3) Hapunya hak Pakai karena Pencabutan hak;
- 4) Hapusnya Hak Pakai karena Penyerahan sukarela;
- 5) Hapusnya Hak Pakai karena dilantarkan;
- 6) Hapusnya Hak pakai karena kemusnahan tanahnya;
- 7) Hapusnya Hak pakai karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajiban;
- 8) Hapusnya hak Pakai karena pemegang Haknya tidak Memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian pemberian Haknya.

d. Hak sewa

Hak sewa adalah Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Ciri-ciri dari Hak sewa adalah:

- 1) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
 - c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat mengandung unsure-unsur pemerasan.
- 2) Yang dapt menjadi Pemegang hak sewa adalah, Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di

Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

4. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Maka pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkeseimbangan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance* (pasal 11 PP No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah).

Perdaftaran tanda tangan untuk pertama kalinya adalah Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis. Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan

untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/kepala BPN. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau missal, Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁵⁷

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.⁵⁸

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi

⁵⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 474-475

⁵⁸ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, November 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, hal. 289.

rakyat khususnya, serta untuk segera mewujudkan apa yang diamanahkan oleh Pasal 19 UUPA, bahwa pendaftaran tanah dilakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia, maka dilakukan kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia.⁵⁹

5. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran tanah dibagi menjadi 4 langkah yang penting yaitu:

a. Pengumpulan dan Pengolahan tanah data fisik dan yuridis

Pengumpulan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan pengukuran data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut meliputi:

1) Pembuatan peta dasar Pendaftaran

Pembuatan peta dasar pendaftaran tanah secara sistematis merupakan awal dari kegiatan. Peta dasar pendaftaran ini digunakan baik untuk tanah yang belum didaftarkan maupun pada tanah yang sudah didaftar. Dengan adanya peta dasar pendaftaran tersebut setiap tanah yang didaftarkan tersebut setiap tanah yang didaftarkan tersebut dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat. Dan dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang-bidang tanah lain dalam

⁵⁹ Mira Novana Ardani, Juni 2019, *Peran kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap*, Jurnal Gema Keadilan, Volume 6, Edisi I, hal. 53

suatu wilayah sehingga dapat dihindarkan terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas satu bidang tanah;

2) Penetapan Batas-Batas bidang Tanah

Dalam penetapan Batas-Batas bidang tanah terlebih dahulu diukur luas tanahnya, lalu ditentukanlah letaknya, bats-batasnya dan ditempatkanlah tanda batas disetiap sudut-sudtnya dalam penetapan batas-batas tanah diupayakan berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Maksudnya adalah apabila tanah tersebut adalah didaftarkan diupayakan batas-batas bidang tanah ditentukan oleh pemegang hak atas tanah dengan disetujui oleh pemegang hak atas tanah lainnya yang tanahnya berbatasan dengan bidang tanah tersebut;

3) Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan pembuatan peta Pendaftaran.

Setelah ditetapkan batas-batas suatu tanah maka dipetakan dalam petadasar pendaftaran, untuk tanah yang luas pemetaanya dilakukan dengan petatersendiri;

4) Pembuatan Daftar Tanah;

5) Pembuatan Surat Ukur.

Sedangkan pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuannya dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu untuk:

a) Hak-hak Baru

- 1) Hak-hal baru disini maksudnya adalah hak-hak yang diberikan atau diciptakan setelah berlakunya PP 24/1997. Untuk keperluan pendaftaran tanah diperlukan data yuridisnya dibuktikan dengan, Penetapan dan Asli akta PPAT;
- 2) Hak pengelolaan diberikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
- 3) Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta ikrar wakaf yang apabila dilihat dari obyeknya, pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran pertama kali walaupun sebenarnya bidang tanah tersebut sudah didaftarkan dengan hak lain sebelumnya;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan, hak ini sama dengan tanah wakaf tersebut diatas apabila dilihat dari objeknya maka pendaftaran pertama kali walaupun hak atas tanah yang didirikan bangunan tersebut sudah memiliki hak sebelumnya;
- 5) Pemberian Hak Tanggungan diberikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

b) Hak-hak Lama

Untuk pembuktian hak-hak lama diatur didalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 ayat 24 ayat 1 yang menyatakan bahwa, Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang

berasal dari konersi hak-hak lama dibuktikan dengan alat- alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

b. Penerbitan Surat tanda Bukti hak

Surat tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah adalah sertifikat, seperti yang dinyatakan dalam PP 24/ 1997 tentang pendaftaran tanah adalah:

- 1) Surat Tanda bukti Hak;
- 2) Alat bukti yang kuat;
- 3) Isinya adalah data yuridis dan data fisik tanah.

c. Penyajian data fisik dan yuridis

Sesuai dengan asas keterbukaan dalam pendaftaran tanah maka informasi mengenai data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan tanah terbuka untuk dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan secara visual maupun tertulis yang diberikan dalam bentuk surat keterangan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Selanjutnya disebut permenag/KBPN no 3 tahun 1997 pasal 187.

d. Penyimpanan daftra umum dan dokumen

Penyimpanan dokumen yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal yang berupa nomor menurut sekesainya urutan penyelesaiannya pekerjaan dan simpan dikantor pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara standart atau tempat lain yang ditentukan oleh menteri. Hal ini dinyatakan dalam PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran pasal 24 dan permenag/KBPN 3/1997.

6. Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan dan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan- perubahan yang terjadi dikemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftarkan, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang sudah berakhir pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidanhg tanah yang haknya sudah didaftarkan Pada pasal 36 ayat (2) PP NO 10 Tahun 1961 tentang ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib

mendaftarkan perubahan- perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Didalam Pasal 6 PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dicantumkan bahwa dalam melaksanakan tugas pendafrtan tanah, kepada Kantor Pertanahan dibantu oleh pejabat Pembuat akta tanah (PPAT).

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akat pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan Rumah susun,dan akata pemberian kuasa untuk membebankan Hak tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT tersebut wajib memperhatikan syarat-syarat yang ada sehingga akta yang dibuatnya dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendafrtan pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, sekaligus dapat membuktikan telah terjadi perbuatan hukum yang sah. Syarat tersebut misalnya adalah harus meminta sertifikat yang diperlukan.

7. Alat Bukti Pendaftaran Tanah

Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendafrtan Tanah mengatur alat bukti pendaftaran hak atas tanah menjadi dua, yaitu alat bukti hak baru dan bukti lama:

a. Alat Bukti baru

Menurut ketentuan pasal 23 PP Nomor 24 tahun 1997, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang pemberian hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila hak guna bangunan atau hak pakai atas hak milik.
- 2) Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik;
- 3) Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- 4) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- 6) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Alat-alat bukti tersebut merupakan alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik yang merupakan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Alat bukti yang dimaksud sehingga orang tidak perlu mengajukan bukti lain. Kewajiban Kepala Kantor Pertanahan hanya sebatas meneliti kebenaran formal alat bukti.

b. Alat bukti hak lama

Alat bukti hak lama, menurut pasal 24 ayat 1 PP No.24 tahun 2007 tentang Pendaftaran tanah sebagai berikut: Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengusai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya:

- 1) Grosse akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschijving ordonantie (staatblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikorvesi menjadi hak milik;
- 2) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijving ordonantie (staatblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No.10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturanswapraja yang bersangkutan;
- 4) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1959;
- 5) Surat keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang

tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi dipenuhisesuai kewajiban yang disebut didalamnya; atau

- 6) Alat pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tandakesaksian.

Alat pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi alat kesaksian.

D. Tinjauan Umum Tentang Putusan MA NO.9/Pdt.G/2018/PN Lbj

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata. Lebih lanjut, bahwa seorang hakim dalam memberikan putusan terhadap suatu perkara harus mengetahui dan memahami betul-betul bagaimana duduk perkaranya berdasarkan faktafakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan bukti-bukti yang sah. Ketepatan (kebenaran) hakim dalam menilai keabsahan suatu alat bukti sangat menentukan kualitas putusan hakim dalam suatu perkara. Dalam artian, apabila suatu putusan hakim didasarkan pada alat bukti yang salah atau tidak sah, putusan itu pun akan keliru atau salah.

Dalam posisi kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ini membahas perkara perdata di Pengadilan Negeri Labuan Bajo terkait Pembatalan Akta Jual Beli yang di Buat Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat, Dasar pembatalan Akta Jual Beli Tanah dan kedudukan dan akibat hukum dari pembatalan Akta Jual Beli tersebut.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat

1. Posisi Kasus

Perjanjian yang dibuat pada tanggal 27 Januari 2015 telah terjadi Kesepakatan antara PENGGUGAT (Tuan HC) dan TERGUGAT I (PT. MB) berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30 yang dibuat dihadapan J, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT di Kota Jakarta Timur (TERGUGAT II), bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) 528/Labuan Bajo yang terletak di Desa Labuan Bajo (sekarang setempat dikenal Kelurahan Labuan Bajo), Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, seluas 17.210 M² (tujuh belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi Nomor 1216, Tanggal 23 November 1994 Atas Nama PENGGUGAT (Tuan HC).

Kesepakatan tersebut telah menyetujui harga jual beli tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo tersebut di atas dengan harga Rp.3.500.000,-/m² (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi. TERGUGAT I hanya membeli sebagian dari SHM Nomor 528/Labuan Bajo tersebut seluas 7.600 m² (tujuh ribu enam ratus meter persegi) sehingga harga keseluruhan atas

yang dibeli TERGUGAT I adalah sebesar Rp.26.600.000.000,- (dua puluh enam miliar enam ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II jo. Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II.

Pendandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, telah dilakukan, yang dibuat dihadapan TERGUGAT II sebagaimana angka (3) di atas, maka TERGUGAT I membayar pembelian tanah milik PENGUGAT dalam dua tahapan yaitu:

- **Tahap Pertama**, TERGUGAT I melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 23.600.000.000,- (Dua Puluh Tiga Miliar Enam Ratus Juta Rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II; dan
- **Tahap Kedua**, sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) yang dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT pada saat pemecahan Sertipikat Hak Milik SHM Nomor 528/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna

Bangunan (SHBG) untuk tanah seluas 7.600 M² (Tujuh Ribu Enam Ratus Meter Persegi).

Penandatanganan Akta Pernyataan Nomor 34, tanggal 28 Januari 2015, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dihadapan TERGUGAT II, akta mana menerangkan PENGGUGAT akan melakukan pemecahan hak atas tanah milik PENGGUGAT berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo seluas 17. 210 m² (tujuh belas ribu dua ratus sepuluh Meter persegi) menjadi seluas 7.600 m² (tujuh ribu enam ratus Meter persegi) dan penurunan Hak atas Sertipikat menjadi Sertipikat Hak Guna bangunan (SHGB).

PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pemecahan pada tanggal 11 Februari 2015 dengan luas tanah yang sebelumnya 17.210 M² (tujuh belas ribu dua ratus sepuluh Meter Persegi) menjadi seluas 7.600 m² (tujuh ribu enam ratus Meter Persegi) dan penurunan Hak yang sebelumnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (TURUT TERGUGAT II).

Setelah pemecahan dan penurunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, atas nama HC, maka PENGGUGAT dengan TERGUGAT I membuat Akta Jual

Beli 39/2015, Tanggal 30 April 2015 dihadapan CD, S.H., M.Kn. selaku PPAT, Kabupaten Manggarai Barat di Labuan Bajo (TURUT TERGUGAT I).

Meskipun telah dibuat membuat Akta Jual Beli 39/2015, Tanggal 30 April 2015 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo dihadapan TURUT TERGUGAT I, namun sampai dengan saat ini TERGUGAT I belum melunasi pembelian atas seluruh harga tanah sebesar Rp.26.600.000.000,- (dua puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah) sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II jo. Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, Adapun TERGUGAT I baru membayar kepada PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah).

Terhadap perbuatan TERGUGAT I yang belum melunasi pembayaran atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo atas nama pemegang hak PENGGUGAT, PENGGUGAT telah berkali-kali meminta kepada TERGUGAT I untuk memenuhi kewajibannya agar membayar dan melunasi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 0003/Kelurahan Labuan Bajo sebagaimana yang

tertuang dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015, akan tetapi TERGUGAT I sama sekali tidak menanggapi permintaan dari PENGGUGAT.

Perbuatan TERGUGAT II melegalisir Kwitansi Nomor: 001/MIR/2015 tertanggal 28 Januari 2015 dan Kwitansi Nomor: 002/MIR/2015 tertanggal 29 April 2015 tersebut dalam Angka (14) diatas tidak sesuai dengan bukti dan fakta hukum yang sebenarnya. Pertama, pada saat melegalisir kedua kwitansi tersebut hanya dihadiri oleh TERGUGAT I dan tidak dihadiri oleh PENGGUGAT. Atas dasar fakta hukum ini, maka sudah sepatutnya TERGUGAT II meragukan kebenaran hukumnya bukti pelunasannya karena tidak dapat dikonfirmasi kebenaran materilnya kepada Penggugat. Kedua, TERGUGAT II seharusnya menolak dengan tegas melegalisir kedua kwitansi tersebut karena terdapat kesalahan dasar hukum penerbitan kedua kwitansi tersebut. Dalam kedua kwitansi tersebut tertulis “Pembelian tanah sesuai akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no.30, tanggal 28 Januari 2015” sedangkan dalam faktanya adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan TERGUGAT I tertuang dalam Akta Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015. Sebaliknya Akta Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 berisi tentang Akta Kesepakatan Bersama. Ketiga, pada Tanggal 29 April 2015 TERGUGAT I hanya membayar kepada PENGGUGAT sebesar

Rp.486.528.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Rupiah) bukan Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah). Dengan perkataan lain tindakan TERGUGAT II melegalisir Kwitansi Nomor: 001/MIR/2015 tertanggal 28 Januari 2015 dan Kwitansi Nomor: 002/MIR/2015 tertanggal 29 April 2015 yang yang diserahkan TERGUGAT I sendiri kepada TERGUGAT II.

Selain itu, juga ditemukan dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT

I yaitu TERGUGAT I belum sepenuhnya melakukan prestasi sebagaimana tertuang dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II.

Terhadap perbuatan TERGUGAT I yang tidak memenuhi prestasi sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 Jo. Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian materil dan imateril, perbuatan mana mengakibatkan hilangnya hak kepemilikan PENGGUGAT atas sebidang tanah seluas 7.602 M² (Tujuh Ribu Enam Ratus Dua Meter Persegi).

2. Analisis Kasus

Berdasarkan Posisi Kasus tersebut diatas bisa dilihat dari segi hukum tanah nasional, bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan TERGUGAT I telah memenuhi asas serta sifat dan ciri dan syarat-syarat jual beli. Asas serta sifat dan ciri jual beli menurut hukum tanah nasional sama dengan asas serta sifat dan ciri jual beli dalam hukum adat, yaitu menganut asas tunai, serta mempunyai sifat dan ciri riil dan terang.

Tunai artinya, pembayaran harga jual beli tersebut walaupun harus dibayar sebagian dari harga keseluruhan telah terjadi jual beli. Riil artinya, objek jual beli tersebut jelas adanya dan tidak dalam persengketaan serta jual beli tersebut memenuhi syarat, yaitu ada penjual dan pembeli yang memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukkm jual beli. Terang, artinya jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT dengan dibuatnya Akta Jual Beli maka denganseketika hak dan kepemilikannya telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Tunai, di sini artinya bahwa jual beli antara Penggugat dengan TERGUGAT I telah terjadi walaupun harga jual beli tersebut baru dibayar sebagian. Riil, di sini artinya bahwa objek jual beli antara Penggugat dengan TERGUGAT I ada dan nyata serta telah diketahui oleh kedua belah pihak. Terang, di sini artinya jual beli harus dilakukan

dihadapan pejabat yang berwenang dan mempunyai paling sedikit dua orang saksi.

Selain menganut asas tunai, serta mempunyai sifat dan ciri riil dan terang, unsur-unsur jual beli dalam hukum tanah nasional telah dipenuhi sebagian oleh Penggugat dengan TERGUGAT I, yaitu : adanya penjual (dalam hal ini adalah TERGUGAT I), adanya pembeli (dalam hal ini adalah Penggugat), adanya objek yang diperjualbelikan (objek jual beli adalah benar sah kepemilikannya TERGUGAT I), adanya harga (bahwa jual beli antara Penggugat dengan TERGUGAT I telah disepakati harganya dan telah dibayar sebagai tanda jadi oleh Penggugat kepada TERGUGAT I), adanya kesepakatan (bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli, yaitu kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli).

Dari unsur-unsur tersebut, semua unsur telah terpenuhi yaitu termasuk jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dituangkan dalam akta jual beli, sehingga jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan TERGUGAT I tetap sah dan telah terjadi jual beli serta mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum kepada Penggugat dengan TERGUGAT I. Perjanjian jual beli di antara Penggugat dengan TERGUGAT I telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Akan tetapi dalam kasus ini, jelas terlihat bahwa TERGUGAT I, telah melakukan tipu Muslihat, membujuk rayu dan wanprestasi atau

ingkar janji atas perjanjian jual beli yang telah dibuat antara Penggugat dengan TERGUGAT I, sehingga Penggugat dapat melakukan penuntutan kepada TERGUGAT I untuk memenuhi perjanjian jual beli tersebut.

Atas perbuatan tipu muslihat TERGUGAT I yang merugikan PENGGUGAT yang mana TERGUGAT I belum memenuhi prestasinya untuk melunasi kewajiban hukumnya membayar lunas atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata, PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan a quo untuk berkenan menyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum atas Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, dan Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I.

3. Dasar Pembatalan Akta Jual Beli

Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum. Di Indonesia, hukum yang dipakai dalam melakukan jual beli tanah bersifat tunai dan terang dan juga harus ditulis pada sebuah akta otentik.

Didalam Kasus ini terdapat beberapa Akta otentik berupa:

- a. Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat dihadapan J, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT Kota Jakarta Timur (TERGUGAT II);
- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan J, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT Kota Jakarta Timur (TERGUGAT II);
- c. Akta Pernyataan Nomor 34, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan J, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT Kota Jakarta Timur (TERGUGAT II);
- d. Akta Jual Beli Nomor 39/2015, tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan CD, S.H., M.Kn. PPAT di Kabupaten Manggarai Barat.

Tetapi karena jual beli tersebut dilakukan berdasarkan karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak wajar dalam akta tersebut terdapat pula unsur tipu Muslihat, membujuk rayu dan wanprestasi atau ingkar janji atas perjanjian jual beli, maka akta tersebut batal demi hukum.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHperdata, yang mana isi dari pada Pasal tersebut adalah merupakan syarat-syarat sah perjanjian:

- a. Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya adalah bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Yang mana kesepakatan itu terjadi dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Yang berarti bahwa kesepakatan itu terjadinya benar-benar dari keinginan para pihak yang mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian. *Consensus* atau kesepakatan merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian haruslah orang-orang yang cakap membuat suatu perjanjian menurut hukum. Didalam Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Ada beberapa orang yang dipandang tidak cakap hukum didalam mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHperdata yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;

- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
 - 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
- c. Suatu hal tertentu yang dapat diperjanjikan, maksudnya adalah bahwa dalam perjanjian itu harus ada obyek yang diperjanjikan. Yang dimaksudobyek perjanjian adalah prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam syarat ini, undang-undang menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Sebab apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu, maka perjanjian itu tidak sah;
- d. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, maksudnya adalah isi dan tujuan dari pada yang diperjanjikan didalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang atau dengan kesusilaan dan atau dengan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian diatas, yang menyebabkan akta otentik dibatalkan adalah karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak wajar terdapat pula unsur tipu Muslihat, membujuk rayu dan wanprestasi atau ingkar janji atas perjanjian jual

beli, maka akta tersebut batal demi hukum. maka atas dasar itulah Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan mengadili:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan penipuan/tipu muslihat dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
- 3) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 4) Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
- 5) Menyatakan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat II dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 6) Memerintahkan Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat atas fisik bidang tanah beserta dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-

2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo atas nama Tergugat I;

- 7) Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- 8) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 9) Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 6.006.000,- (enam juta enam ribu rupiah).

B. Bagaimana Kedudukan dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli

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

Dengan demikian, akibat hukum terhadap akta jual-beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan, Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu

Tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan Akta tanah tersebut.

Menurut peraturan perundang-undangan dan literature, bahwa faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formal, yang berakibatn perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina.

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa Faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh PPAT:

1. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
2. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH perdata;

3. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
4. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH perdata;
5. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
6. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual-beli;
7. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
8. Kebatalan dalam hal jual-beli harta Bersama;
9. Kebatalan dalam hal jual-beli harta Bersama;
10. Kebatalan perjanjian jual-beli;
11. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan pembahasan terhadap pokok permasalahan yang penulis telah uraikan tersebut maka dapatlah ditarik suatu simpulan sebagai berikut :

1. Dalam proses pembatalan akta tanah diperlukan penelitian terhadap keabsahan akta otentik jual beli tanah tersebut. Akta jual-beli merupakan Akta Autentik sebagai alat bukti terkuat dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum, dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak kewajiban, sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dipengadilan. Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Putusan NO.9/Pdt.G/2018/PN. Lbj akhirnya memberikan kesimpulan bahwa gugatan penggugat dikabulkan untukSebagian, Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan penipuan/tipu muslihat dalam pembuatan Akta Jual Beli 39/2015, Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Menyatakan Akta

Kesepakatan Bersama Nomor 30, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Memerintahkan Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat atas fisik bidang tanah beserta dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo atas nama Tergugat I;

2. Akibat hukum pembatalan jual beli tanah oleh pengadilan Negeri Labuanbajo terhadap akta akta tersebut diatas, Pengadilan mengabulkan gugatan atas pembatalan akta jual beli tanah yang di periksa di Pengadilan Negeri Labuanbajo dan menyatakan jual beli tanah tersebut batal dan tanah tersebut segera dibaliknamakan ke PENGGUGAT, akibat dari pembatalan dari akta PPAT ini dilakukan oleh kesalahan dari tergugat terdapat unsur tipu muslihat dan Wanprestasi (cidera janji) atas kesepakatan yang dituangkan di Akta tersebut. Dengan batalnya akta jual beli tanah tersebut maka tergugat harus mengembalikan semua yang menjadi hak dari penggugat, karena yang berhak atas hak milik dari tanah tersebut adalah PENGGUGAT.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan diatas, saran dalam penelitian ini adalah :

1. Penipuan sesuai Pasal 1328 tidak termuat secara rinci unsur-unsur penipuan dan hal apa saja yang harus terbukti agar dapat dikategorikan dalam penipuan dan belum banyak yurisprudensi yang jelas mengenai hal tersebut sehingga dimungkinkan terdapat putusan-putusan yang kurang menjamin kepastian hukum atau salah menerapkan hukum sehingga akan diajukan upaya hukum lainnya misalnya banding, kasasi dan peninjauan kembali. Agar tidak terjadi ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum mengenai penipuan maka sebaiknya Mahkamah Agung hendaknya dapat mengeluarkan aturan mengenai tolak ukur dan unsur-unsur penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian.
2. Terhadap para pihak yang bersengketa diharapkan dapat mengedepankan mediasi secara maksimal dalam penyelesaian perkara di pengadilan agar dapat tercapai solusi sehingga dapat terhindar dari proses penyelesaian sengketa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta.
- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.
- Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, ed. 1, cet. 8, Rajawali Pers, Depok.
- Andi Hartanto, 2015, *Paduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, cet. 1, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Arie S. Hutagalung, 1999, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Revisi, Cet. 19, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Darwan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Farkhani, 2018, *Filsafat Hukum, Merangkai Paradigma Berfikir Hukum Post Modernisme*, Kafilah Publishing, Solo.
- H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

- Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris & PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
- Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, Citra Aditia Bakti, Bandung.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Kencana, Jakarta.
- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta.
- Yovita A. Mangesti dan Bernard L. Tanya. 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

- Arieni Airin Mokoagow, Juni 2017, *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, *Lex Patrium* Vol.5, No. 4.
- Cici Fajar Novita, 2014, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (Wilayah Kecamatan Tinombo)*, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 3, Volume 2.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, November 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, *NEGARA HUKUM: Vol. 2, No. 2*.

Made Erwan Kemara, A. A. Gede Agung Dharma Kusuma, dan I Ketut Westra, 2013, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Kertha Semaya, Vol. 01, No. 09.

Made Ara Denara Asia Amangsa dan I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>.

Mira Novana Ardani, Juni 2019, *Peran kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap*, Jurnal Gema Keadilan, Volume 6, Edisi I.

Yeni Puspita Dewi, Tina Marlina, Irma Maulida³, Oktober 2020, *Kekuatan Akta Jual Beli (Ajb) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM)*, VOL. 11, NO. 2, <http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif>.

C. Peraturan Perundang – Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Salinan Putusan Putusan MA No.9/Pdt.G/2018/PN Lbj, dsb.

D. Internet

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Manggarai_Barat.