

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada hakikatnya manusia merupakan makhluk sosial dalam masyarakat suatu negara yang akan selalu berinteraksi antara satu individu dengan individu yang lainnya dan akan saling bergantung antara satu individu dengan individu yang lainnya. Berdasarkan hal tersebut bisa dikatakan bahwa sudah menjadi kebutuhan dasar bahwa interaksi antara manusia dengan manusia lainnya tersebut. Hubungan antar individu dapat mencakup banyak hal salah satunya adalah perikatan, kemudian yang terdapat dalam perikatan yaitu yang sering dikenal dengan perjanjian. Salah satu jenis perjanjian yaitu perjanjian jual beli dari berbagai macam jenis perjanjian merupakan yang paling sering dijumpai di masyarakat. Dalam Pasal 1457 KUHPPerdata, jual beli merupakan suatu persetujuan yang dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang diperjanjikan dan pihak lain untuk membayar harga yang sudah disepakati. Ada banyak jenis perjanjian jual beli, namun salah satu kegiatan jual beli yang cukup sering terjadi dalam kehidupan masyarakat adalah jual beli tanah.

Pada dasarnya tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan dan memanfaatkan tanah sebagai dasar utama, dan mengenai tanah yang dapat

menimbulkan persengketaan yaitu karena manusia-manusia ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam dan manfaat yang melimpah yang terkandung di dalamnya. Maka dari itu besar keberadaan tanah bagi kehidupan masyarakat, sehingga tanah menjadi bagian dasar dari kebutuhan manusia.

Seiring dengan jumlah penduduk yang terus, mengalami perkembangan, kebutuhan akan tanah menjadi terus meningkat. kebutuhan-kebutuhan tersebut yang terkadang memicu timbulnya perselisihan kepentingan antara individu satu dengan yang lainnya, sehingga masyarakat sering menghadapi atau menjumpai masalah pertanahan dan bagi mereka hal ini bukan persoalan asing lagi. Tentu pentingnya memiliki hak atas tanah membutuhkan legalisasi tanah yang jelas agar penguasaan atas tanah tidak menimbulkan cacat hukum dan sengketa lebih lanjut.

Perlunya legalisasi dan pentingnya jaminan perlindungan oleh departemen pertanahan membutuhkan kepastian hukum atas tanah dan isinya. Akta otentik penjualan tanah harus dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum yang menguasai tanah, karena akta penjualan tanah merupakan bukti penguasaan mutlak atas tanah tersebut, sehingga tidak ada pihak lain yang dapat bersaing. Untuk hak guna tanah, dilihat dari segi waktu atau lamanya seseorang dapat memiliki / menguasai tanah sesuai dengan isi hak atas tanah yang diotorisasi, artinya pemegang hak atas tanah dilindungi dari campur tangan warga negara lain. Bentuk, seperti penguasaan ilegal atau dari pihak berwenang. Pada dasarnya jika pihak lain memerlukan tanah untuk keperluan apa pun, maka cara untuk

memperoleh tanah yang diperlukan harus dilalui dengan cara musyawarah dengan pemegang hak atas tanah hingga tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak yang bersangkutan dengan baik dan benar tanpa adanya paksaan dari salah satu pihak.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah ,akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual-beli atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke yang lain.

Dengan adanya hak-hak atas tanah, telah memberikan wewenang kepada individu untuk mempergunakan tanah itu untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.¹ Dialihkan hak “artinya adanya pemindahan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum”. Contoh perbuatan hukum yaitu hibah, jual beli, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, tukar, lelang.

Pasal 1 dan Pasal 15 ayat 1 UUJN menegaskan ”notaris berwenang membuat akta autentik sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dalam undang-undang.

¹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 94.

Pengecualian kewenangan tersebut ada pada pembuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak tanggungan, pemberian suatu hak baru, yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan agar dinyatakan di dalam akta autentik, yang demikian itu menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan minuta aktanya dan memberikan salinan dan kutipannya, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya”.

Dalam hukum acara perdata akta autentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh. Keberadaan akta autentik dapat disebabkan karena “Ketentuan perundangan yang mengharuskan adanya alat bukti yang kuat untuk perbuatan hukum tertentu dan juga karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendaknya agar perbuatan hukum mereka dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta autentik agar mendapatkan kepastian hukum dan keadilan”. Dalam Kitab Undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) mengatur “Mengenai macam-macam alat bukti dalam hukum acara perdata”. Dalam Pasal 1866 KUHPerdata menyebutkan “Setidaknya ada lima alat bukti, yaitu salah satunya adalah berupa bukti tulisan”. Akta autentik merupakan sebagai salah satu alat bukti

tulisan, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan sebagai “suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”²

Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi suatu alat pembuktian telah terjadinya jual-beli dalam rangka pendaftaran pemindahan hak.³ Akta Jual Beli (AJB) berguna untuk “Menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari apabila di kemudian hari ada permasalahan mengenai hak atas tanah dan dapat digunakan sebagai pembuktian bahwa telah terjadinya perikatan dalam bentuk jual-beli oleh para pihak bersangkutan yang ada di dalam perjanjian, supaya tidak terjadi kesepakatan salah satu pihak saja”. Pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli menjadi suatu hal yang sangat esensial dan menjadi wajib untuk dilakukan dalam proses jual beli tanah karena pada saat itu juga hak-hak atas tanah beralih dari pihak yang satu kepada pihak yang lainnya. PPAT menerbitkan akta dengan “Menganut asas dokumentasi, yang mana asas dokumentasi adalah bahwa sebahagian besar transaksi dan pembuktian hak atas tanah dilakukan dengan dokumentasi tertulis”. Oleh karena itu, “PPAT selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan yang

²Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-9, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 369.

³ Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-2, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 47.

sangat penting dalam pembuatan akta tanah harus memiliki ketelitian dan kemampuan yang memadai agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari bagi para pihak yang bersangkutan”.

Sebelum berlakunya Undang-undang pokok Agraria (UUPA), “Hukum di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat”. Pendaftaran tanah sebelumnya harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya bukti-bukti autentik tersebut dalam bentuk tertulis dan disahkan oleh pejabat tanah setempat. Bentuk dari bukti autentik tersebut berupa sertifikat tanah. Secara yuridis dengan diterbitkannya sertifikat tersebut maka, negara telah mengakui kepemilikan terhadap mereka para pihak di dalam perjanjian yang sudah mendaftarkan sertifikat tanah. Hingga saat ini banyaknya kasus-kasus yang terlalu meresahkan masyarakat yaitu akibat adanya sertifikat tanah yang hilang, kemudian penipuan perjanjian dan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah mendapatkan sertifikat tanah merupakan permasalahan yang sering terjadi. Masyarakat harus bisa menghindari kejadian-kejadian seperti ini dan mendapatkan jalan keluar dari permasalahan tersebut, supaya dalam hal penguasaan hak atas tanah tidak dalam kesulitan.

Pemindahan hak terjadi dari penjual kepada pembeli dengan harga yang telah disepakati dan memenuhi syarat tunai, dibuktikan dengan ”Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh para pihak dan telah memenuhi syarat tunai serta menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah

dilaksanakan”. Akta tersebut membuktikan bahwa “Benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru”. Dalam hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat formil dan syarat materiil berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, karena mencakup bukti kepemilikan yang sah dari penjual guna menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah yang terjadi.

Dalam kasus ini penjual menjual suatu hak atas tanah yang bukan merupakan kepemilikannya sendiri. Penjual dengan sengaja dan secara sadar melakukan pemalsuan identitas dan beberapa dokumen, serta melakukan kesepakatan perjanjian jual beli dengan pembeli. Sehingga hal tersebut yang secara tidak disadari dan telah merugikan dirinya sendiri maupun pihak pembeli dan juga pihak yang berhak atas tanah tersebut yang merupakan pemilik sah dari hak atas tanah yang diperjualbelikan tersebut.

Hak atas tanah yang diperjualbelikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli telah melalui kata sepakat atas terjadinya suatu perjanjian jual beli tersebut dengan harga yang telah disepakati sebelumnya. Maka dalam hal ini penjual melakukan suatu tindakan melawan hukum, dimana dalam hal ini penjual tidak dapat memenuhi kesepakatan yang telah dibuat oleh pihak pembeli.

Penjual telah melakukan jual beli tanah dengan tidak beritikad baik, dan melanggar perjanjian yang mana berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.” Karena tanah tersebut bukan merupakan kepemilikan penjual melainkan tanah tersebut merupakan hak milik atas tanah pihak lain, yang bahkan tidak ada sangkut-pautnya dengan pihak penjual. Sehingga penjual telah melanggar apa yang telah disepakati dan menyebabkan kerugian.

Berdasarkan uraian di atas, maka perlu dikaji lebih dalam mengenai faktor pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dan bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap sertipikat hak atas tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan di atas maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Apa faktor yang mempengaruhi dibatalkannya suatu akta jual beli tanah?
2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari pembatalan akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT dan penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap dibatalkannya akta jual beli tanah oleh pejabat pembuat tanah terhadap sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum dan penyelesaian permasalahan yang ditimbulkan dari dibatalkannya akta jual beli oleh pejabat pembuat akta tanah terhadap sertifikat hak atas tanah.

2. Tujuan Subjektif

Untuk memperoleh data yang digunakan untuk penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada para pihak sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis

Untuk memberikan tambahan pengetahuan tentang akibat hukum pembatalan akta jual beli yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah terhadap sertifikat hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Untuk menambah pengetahuan di bidang ilmu hukum dan memberikan sumbangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan pembatalan

akta jual beli oleh pejabat pembuatan akta tanah terhadap sertifikat hak atas tanah.