

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata menyatakan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” tersebut mengandung asas kebebasan berkontrak, artinya setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian termasuk menentukan bentuk dan isi perjanjian. Namun, asas kebebasan berkontrak dibatasi dengan adanya Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal. Jika syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Salah satu contoh perjanjian yang menimbulkan perikatan adalah jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹ Menurut Subekti, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²

Jual beli yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli hak atas tanah karena pada dasarnya tanah dapat dikuasai oleh perorangan baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum dengan cara peralihan hak atas tanah. Hal tersebut sejalan dengan bunyi Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) yang berbunyi: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang 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 serta badan-badan hukum”. Hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang ditetapkan undang-undang.

¹ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, hlm. 153.

² R. Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm.25.

Macam-macam hak atas tanah yang telah diatur di dalam UUPA selanjutnya dapat dialihkan melalui proses jual beli lalu dituangkan kedalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Berdasarkan Pasal 1 angka (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah di PPAT selanjutnya dapat didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar timbul kepastian hukum bagi para pihak, sebagaimana Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: “pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Selain itu, Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”. Oleh karena itu, kepemilikan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan sertifikat. Sertifikat dapat menjamin kepastian hukum bahwa orang yang tercantum di dalam sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan pemilik hak yang sah.

Pada praktiknya, sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT yang berwenang, seringkali para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di hadapan pejabat Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris disebut akta pengikatan jual beli.

Akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat Notaris yang berisi perjanjian pendahuluan dari maksud utama untuk melakukan peralihan hak atas tanah di PPAT. Menurut R. Subekti, pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga.³

³ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 75.

Perjanjian pengikatan jual beli secara umum didasarkan pada konsepsi dan asas hukum perjanjian, sehingga perjanjian pengikatan jual beli mengandung hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Namun, dalam kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal yang berakibat suatu perjanjian pengikatan jual beli tersebut dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak ke Pengadilan, salah satunya karena adanya perbuatan melawan hukum. Menurut Rosa Agustina, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 (empat) syarat yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.⁴

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan itu, dalam hal ini menuntut pembatalan dikarenakan salah satu pihak dalam perjanjian melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Seperti kasus perdata pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 267/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim., berawal dari gugatan dari para ahli waris pengganti Nausin bin Niun sebagai Para Penggugat kepada HS (Tergugat I) dan SS (Tergugat II) sebagai Para Tergugat, serta Notaris DA sebagai Turut

⁴ Rosa Agustina (2003 : 117) dalam Albert Aries, hukumonline.com, Kamis 28 Maret 2013, Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata dan Hukum Pidana, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5142a15699512/perbuatan-melawan-hukum-dalam-hukum-perdata-dan-hukum-pidana/>, (08:27).

Tergugat pada 26 juni 2019. Para Penggugat merupakan ahli waris Nausin bin Niun dan pemilik sah atas tanah didasarkan bukti kepemilikan Girik C No.55 Persil 1a kelas S II seluas 66.750 m² atas nama Nausin bin Niun. Bahwa pada tahun 1994, Para Tergugat membeli tanah objek sengketa milik Para Penggugat dengan nilai jual beli sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) kemudian dituangkan kedalam Akta-akta Pengikatan Jual Beli yang berjumlah 12 (dua belas) akta yang kesemuanya tertanggal 28 mei 1999 masing-masing sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) serta telah diurus sertifikat oleh Para Tergugat berdasarkan Akta Kuasa No.47 tertanggal 28 mei 1999 dan telah diterbitkan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) yakni SHM No.01211, No.01212, No.01213, dan No.01214/Ujung Menteng tertanggal 25 juli 2003. Namun, atas pembelian tanah milik Para Penggugat baru dibayarkan sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dan belum/tidak pernah dilakukan pelunasan pembayaran secara langsung maupun tidak langsung kepada Para Penggugat. Kemudian, atas sebagian tanah tersebut seluas 42.619 m², telah pernah terjadi pembebasan tanah untuk proyek pembangunan banjir kanal timur (BKT) oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan pada saat itu Para Tergugat diduga secara tidak patut menguasai bukti kepemilikan atas tanah dengan menyerahkan bukti kepemilikan milik Para Penggugat tersebut kepada Pemprov DKI Jakarta. Bahkan dari pembebasan tanah tersebut, Para Tergugat menerima lebih banyak uang pembayaran ganti rugi (*consignatie*) daripada Para Penggugat, padahal bukti kepemilikan Girik C No.55 Persil 1a Kelas S.II

sebagaimana telah terbit Sertifikat Hak Milik tercantum atas nama Ahli Waris Nausin bin Niun cq Para Penggugat. Oleh karena itu, perbuatan Para Tergugat patut dinyatakan melawan hukum karena telah mengambil keuntungan dari Para Penggugat atas adanya pembebasan tanah objek sengketa. Meskipun atas perkara ganti rugi telah pernah terjadi kesepakatan perdamaian pada tahun 2015 dan telah dinyatakan dicabut. Namun, Para Tergugat sebagai pembeli belum/tidak pernah dilakukan pelunasan sisa pembayaran secara patut dan wajar kepada Para Penggugat. Oleh sebab itu, Para Penggugat menuntut pembatalan akta pengikatan jual beli yang telah dibuat dihadapan Notaris DA ke Pengadilan.

Berdasarkan uraian pemikiran di atas, maka Penulis bermaksud mengangkat permasalahan tersebut kedalam sebuah judul **“PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 267/PDT.G/2019/PN JKT.TIM)”**

B. Rumusan Masalah

1. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pengikatan jual beli dalam putusan No. 267/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim.?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli dalam putusan No.267/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim.?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Tujuan Subjektif

Tujuan penelitian secara subjektif adalah untuk memenuhi sebagian syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang bersifat akademis dan mutlak harus dipenuhi.

2. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pengikatan jual beli hak atas tanah dalam putusan No. 267/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli hak atas tanah dalam putusan No. 267/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Manfaat hasil penelitian secara teoretis diharapkan dapat memberikan pemahaman ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata berkenaan dengan pembatalan akta pengikatan jual beli hak atas tanah akibat adanya perbuatan melawan hukum dan akibat hukum yang timbul atas pembatalan akta tersebut.

2. Manfaat Praktis

Manfaat hasil penelitian secara praktis diharapkan dapat berguna sebagai bahan referensi ilmu pengetahuan bagi peneliti selanjutnya tentang pembatalan akta pengikatan jual beli hak atas tanah akibat adanya perbuatan melawan hukum dan akibat hukum yang timbul atas pembatalan akta tersebut.