

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupan seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.⁴

Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Istilah jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, termuat dalam Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu :

- (1) **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.
- (2) Setiap **Jual Beli**, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan

⁴ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Jakarta : Iblam, hal. 1.

Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum.⁵

Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli atau pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun dikantor-kantor Notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanah yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengikatan jual beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang sudah didaftarkan Kantor Pertanahan atau telah bersertipikat Hak Milik (SHM), pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris.

Pengikatan jual beli tanah dengan berstatus Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik atau sering disebut Akta Jual Beli (AJB), karena kewenangan membuat Akta Jual Beli (AJB) tanah bersertipikat Hak Milik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

⁵ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenadamedia Group, hal 355.

⁶ Muchlis Patahna, 2009, *Problematika Notaris*, Jakarta : Rajawali, hal 9.

Pada prinsipnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Untuk sahnya suatu perjanjian dalam KUHPerdata dijelaskan dalam Pasal 1320, yaitu diperlukan empat syarat :

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

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

membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat bagi yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Pada prinsipnya, pihak penjual dan pembeli menginginkan bahwa barang atau benda yang akan menjadi objek jual beli dapat diserahkan dan diterima oleh masing-masing pihak, namun dalam praktiknya ada perjanjian pengikatan jual beli, dimana objeknya belum dapat dialihkan kepada calon pembeli, karena belum dilengkapi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek tersebut dan/atau harga barang belum dilunasi secara penuh oleh calon pembeli. Para pihak menginginkan bahwa objek dan harga tetap akan dijual dan dibeli oleh kedua belah pihak. Untuk memberi perlindungan terhadap hak-hak dan kewajiban penjual dan pembeli, maka perlu dibuatkan akta perjanjian, yang disebut akta perjanjian pengikatan jual beli.⁷

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dilakukan dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih

⁷ Salim HS, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Jakarta : Rajawali Pers, hal 265.

memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Hapusnya Perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara yaitu :
“Perikatan hapus : karena pembayaran; karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaruan utang; karena perjumpaan utang atau kompensasi; karena pencampuran utang; karena pembebasan utang; karena musnahnya barang yang terutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya suatu syarat pembatalan; dan karena lewat waktu.

Salah satu hapusnya perikatan yang disebutkan di atas yaitu karena kebatalan dan pembatalan dijelaskan dalam Pasal 1452 KUHPerdara yang berbunyi : “Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat”, dan Pasal 1453 KUHPerdara berbunyi: “Dalam hal-hal tersebut dalam Pasal 1446 dan 1449, orang yang terhadapnya tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan dikabulkan, wajib juga mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu”.

Menurut Habib Adjie sebagian dari kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh seseorang yang tidak cakap, yaitu anak di bawah umur,

ditaruh di bawah *curatele*, serta cacat dalam kehendak. Cacat dalam kehendak terjadi karena adanya paksaan, kekeliruan, tipuan dan penyalahgunaan keadaan.⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK (Studi Di Kantor Dian Maesarah, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT Kota Medan)”**.

2. Rumusan Masalah

1. Apakah faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan terhadap sertipikat hak milik?
2. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan terhadap sertipikat hak milik?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan terhadap sertipikat hak milik?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan terhadap sertipikat hak milik.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan terhadap sertipikat hak milik.

⁸ Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT. Refika Aditama, hal. 63.

3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan terhadap sertipikat hak milik.

Manfaat penelitian ini yaitu :

1. Manfaat teoritis diharapkan bisa sebagai bahan bacaan bagi mahasiswa khususnya dan masyarakat pada umumnya dalam hal agar bertambah ilmu pengetahuan mengenai pembatalan akta pengikatan jual beli.
2. Manfaat akademis merupakan syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum.
3. Manfaat praktis diharapkan dapat menjadi masukan bagi masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

D. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa informasi dari kepustakaan di Universitas Dharmawangsa khusus pada sarjana hukum, penelitian dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK (Studi Di Kantor Dian Maesarah, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT Kota Medan)” belum pernah dilakukan. Meskipun ada penelitian-penelitian pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai masalah pembatalan akta pengikatan jual beli tanah sertipikat hak milik, namun menyangkut substansi judul dan pokok permasalahan yang dibahas jauh berbeda dengan penelitian ini dan ada juga pokok permasalahannya mirip tetapi judul penelitian tersebut tidak diteliti di Kota Medan, sedangkan penelitian ini akan diteliti langsung oleh penulis di Kantor Notaris/PPAT Kota Medan. Adapun penelitian yang berkaitan dengan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah sertipikat hak milik tersebut yang pernah dilakukan adalah :

1. Lupita Marsellia, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, dengan judul : “Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”, dengan perumusan masalah :
 - a. Alasan-alasan yuridis apa saja yang menyebabkan kebatalan dan pembatalan akta Notaris?
 - b. Bagaimana implikasi hukum terhadap kebatalan dan pembatalan akta notaris tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?
2. Nita Dyah Ayuningtyas, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan judul : “Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, dengan perumusan masalah yang hampir sama dengan permasalahan yang peneliti teliti, tetapi studinya di Kabupaten Tangerang, dan hasil penelitian tersebut tidak terdapat di situs internet, hanya halaman depan saja. Dengan demikian penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis oleh peneliti.

E. Kerangka Teori

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan dasar-dasar hukum, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemukiman para ahli hukum sendiri.⁹

⁹ Lawrence M. Friedman, 1996, *Teori dan Filsafat Umum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal 2.

Hukum pertanahan tidak terlepas dari sistem sosial, yang mana salah satu syarat untuk memperoleh hak atas tanah harus melalui prosedur pendaftaran tanah yang tujuan pokoknya adalah adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Selain itu, pendaftaran yang dilakukan atas hak seseorang mencegah klaim seseorang atas tanah kecuali seseorang tersebut lebih berhak dan dapat mengajukan ke pengadilan negeri setempat dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang negatif yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan pelayanan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah dan batas tanah, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepercayaan diri bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembukuan tanah, adjudikasi, pembukuan hak atas tanah dan penerbitan sertipikat memerlukan biaya yang relatif tinggi.¹⁰

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, maka diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu pelaksanaan pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT, dimana akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang

¹⁰ Adrian Sutedi, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta : Pradnya Paramita, hal 2.

kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik bersama kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen dan dibuat dihadapan PPAT.¹¹

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.¹²

Jenis dan sifat dari penelitian ini adalah *deskriptif*, artinya penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara cermat karakteristik

¹¹Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I Bandung : Citra Aditya Bakti, hal 55.

¹² Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research Jilid I*, Yogyakarta, hal. 4.

dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan) dan untuk menentukan frekuensi sesuatu yang terjadi.¹³

Penelitian yang bersifat *deskriptif analitis* yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri dan terakhir menyimpulkannya.¹⁴

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah dari data primer dan sekunder :

- a. Data primer dalam penelitian ini yaitu studi langsung di lapangan yang di lakukan di Kantor Dian Maesarah, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT Kota Medan. Dalam hal ini, mula-mula diadakan beberapa pertanyaan untuk mendapatkan keterangan lebih lanjut, sehingga diperoleh jawaban yang memperdalam data primer dan sekunder lainnya.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan mempelajari :
 - 1) Bahan hukum primer yakni adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat

¹³ Rianto Adi, 2004, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Garanit, hal 58.

¹⁴ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 26.

Akta Tanah dan Peraturan Perundangan-undangan lain yang terkait tentang pertanahan.¹⁵

- 2) Bahan hukum sekunder merupakan dokumen-dokumen resmi, yaitu bahan kepustakaan yakni buku-buku bacaan yang relevan/tulisan lain yang berkaitan dengan pembahasan ini.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Umum, Kamus Hukum, jurnal ilmiah, majalah, surat kabar dan internet.¹⁶

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang berasal dari wawancara terhadap Notaris/PPAT Kota Medan secara langsung, kepustakaan seperti Buku-buku, Peraturan Pemerintah, Peraturan Perundang-undangan, Jurnal dan Internet.

4. Lokasi penelitian, populasi dan sampel

Lokasi penelitian dilakukan di Kota Medan Provinsi Sumatera Utara. Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka sangat tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar, karena itu untuk mengambil data tidak harus seluruh populasi.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki. 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, hal 141.

¹⁶ *Ibid.*

Penetapan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasarkan objek yang diteliti. Teknik ini dipakai karena didasarkan pada banyaknya akta yang dibuat oleh Notaris tersebut pada setiap bulannya dan selain itu, karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya. Selanjutnya data yang diambil dalam penelitian ini adalah satu Notaris/PPAT yang dijadikan sampel tersebut.

5. Analisis Data

Penelitian ini dianalisis dengan data yang diperoleh diklasifikasikan yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.¹⁷ Analisis data yang digunakan adalah analisis *kualitatif*, dimana data dikumpulkan secara lengkap dan telah diperiksa keabsahannya, setelah itu dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia yang didapat yang dikumpulkan melalui studi lapangan maupun studi kepustakaan dikumpul dan diatur urutannya dan langkah selanjutnya melakukan pengolahan dan menganalisis data, selanjutnya hasil analisis dideskripsikan kemudian disimpulkan secara deduktif yang merupakan jawaban dari perumusan masalah yang diteliti sesuai dengan tujuan penelitian tersebut.

¹⁷ Bambang Sunggono, *Op.Cit*, hal 106.