



Jurnal Multidisiplin Indonesia

Journal homepage: <https://jmi.rivierapublishing.id/>

P-ISSN 2963-2900 E-ISSN 2964-9048

AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM KARENA TIDAK TERPENUHINYA SYARAT MATERIIL

Maya Indah Sari¹, M. Sudirman², Yurisa Martanti³

Universitas Jayabaya

mayaindahsarisargey@gmail.com, m.sudirman321@gmail.com, ymartanti@yahoo.com

Riwayat Artikel:

Received: 03-12-2022

Revised: 10-12-2022

Accepted: 22-12-2022

Keywords: Deed, Purchasing, Material Requirements

Abstract

Although the Sale and Purchase Deed (AJB) is an authentic document that has more perfect power than an underhand agreement, the object of this agreement will describe a legal issue where there is an AJB over land which was canceled by the judge due to the non-fulfillment of material conditions in its drafting. Then what are the legal consequences for AJB that have been made by PPAT which were canceled by the judge? Then how is the legal certainty for SHM owners against illegal acts by PPAT? In this study, the authors use the theory of legal consequences and contract law to analyze these problems. The method used in this research is normative juridical research, namely library law research or secondary data. The research approach used is a statutory approach and the technique of collecting legal materials is carried out by identifying and taking an inventory of positive legal rules, book literature, journals and other sources of legal materials. For the technique of analyzing legal materials, it is carried out with a grammatical and systematic interpretation of the law. The results of the research obtained are that the legal consequences of AJB that have been made by PPAT which were canceled based on the judge's decision do not have legal force so they must be declared null and void by law. Then the legal certainty for SHM owners against unlawful acts by PPAT is to become the legal owner of a plot of land belonging to his late father because the AJB made by PPAT as the basis for the transfer of SHM issued by BPN does not have legal force so that the valid SHM is SHM in the father's name The Plaintiffs who belong to the Plaintiffs as legal heirs.

Kata Kunci: Akta, Jual Beli, Syarat Materiil

Abstrak

Meskipun Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan lebih sempurna dibanding dengan perjanjian di bawah tangan, dalam objek perjanjian ini akan menguraikan suatu permasalahan hukum dimana terdapat AJB atas tanah yang dibatalkan oleh hakim karena tidak terpenuhinya syarat materiil dalam pembuatannya. Lalu bagaimana akibat hukum terhadap AJB yang telah dibuat oleh PPAT yang dibatalkan oleh hakim ? Kemudian bagaimana kepastian hukum bagi pemilik SHM terhadap perbuatan melawan hukum oleh PPAT ? Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori akibat hukum dan hukum perjanjian untuk menganalisis permasalahan tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data skunder. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan sistematis. Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa akibat hukum terhadap AJB yang telah dibuat oleh PPAT yang dibatalkan berdasarkan putusan hakim adalah tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum. Kemudian kepastian hukum bagi pemilik SHM terhadap perbuatan melawan hukum oleh PPAT adalah menjadi pemilik yang sah atas sebidang tanah milik almarhum ayahnya dikarenakan AJB yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar peralihan SHM yang diterbitkan oleh BPN tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga SHM yang sah adalah SHM atas nama ayah Para Penggugat yang menjadi milik Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah.

Corresponding Author: Maya Indah Sari
E-mail: mayaindahsarisargey@gmail.com



PENDAHULUAN

Seiring dengan semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan tanah, hal ini menyebabkan harga tanah semakin tinggi, karena saat ini tanah disatu pihak tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan berharga serta telah tumbuh, di lain pihak tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat

Oleh karena itu, dengan didasari permasalahan seperti di atas, Negara memfasilitasi suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur, dan tertata rapi untuk memberikan perlindungan hukum serta jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah secara adil.

Peralihan pemindahan hak atas tanah pada intinya dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu akibat peristiwa hukum, dan akibat perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang, sehingga secara hukum hak kepemilikannya akan beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, terjadi karena adanya perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian didefinisikan, yaitu "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Syarat sahnya suatu perjanjian jual beli harus memenuhi empat syarat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata., yaitu: adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, tanpa terpenuhinya syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Syarat pertama dan kedua ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata merupakan syarat subyektif, karena berkaitan dengan penjual dan pembeli atau subjek yang mengadakan perjanjian, jika salah satu atau keduanya syarat subyek tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli dapat dituntut pembatalannya atau dibatalkan, sedangkan dua syarat terakhir yang disebut sebagai syarat objektif, apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Terkait dengan perjanjian jual beli, otentisitas suatu akta perjanjian dapat dikatakan sebagai akta otentik manakala akta dibuat oleh pejabat umum sesuai ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata. Sekarang keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara khusus keberadaannya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 Juncto PP No 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT).

Akta PPAT merupakan partij akta yang artinya akta yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT yang merupakan kehendak dari penghadap atau para pihak sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggungjawab sepenuhnya dari para penghadap PPAT tidak bertanggung secara pidana terhadap kebenaran material atas akta yang dibuat dihadapannya, kecuali dalam hal PPAT terbukti telah melakukan penipuan. Sanksi perdata dijatuhkan, jika PPAT terbukti melanggar syarat formil dalam pemindahan hak atas tanah pada akta yang dibuatnya, sehingga PPAT dinyatakan terbukti bersalah berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

PPAT dikenai sanksi pidana, jika PPAT melakukan pelanggaran terhadap syarat formil, dan pelanggaran yang dilakukan dapat dibuktikan, serta terbukti secara sengaja dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT dan para pihak penghadap, bahwa akta yang dibuatnya akan dijadikan suatu alat untuk melakukan suatu tindak pidana atau PPAT secara sadar sengaja bersama-sama dengan para pihak membantu, menyuruh para penghadap melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Fakta di lapangan yang sering mencuat dalam kasus peralihan hak atas tanah, PPAT diperkarakan hingga pengadilan oleh para pihak yang merasa dirugikan atas dasar pelanggaran formil, diantaranya PPAT membantu melakukan pemalsuan terhadap akta otentik yang dibuat di hadapannya atas dasar sengketa yang terjadi antara para pihak terhadap syarat materil dan formil akta yang dibuatnya. Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah untuk menganalisis upaya hukum bagi pemilik SHM terhadap perbuatan melawan hukum oleh PPAT yang membuat dan menandatangani AJB dengan objek yang masih sengketa dan untuk menganalisis akibat hukum terhadap AJB yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT tanpa kehadiran para pihak yang dibatalkan berdasarkan putusan hakim.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan berbagai unsur sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang Penulis lakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.¹⁵

2. Pendekatan Penelitian

Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, maka pendekatan penelitian yang dilakukan dalam tulisan ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach).

3. Teknik Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi, yaitu dengan penggunaan metode yuridis dalam membahas suatu persoalan hukum.

4. Metode Analisis Data

Dalam penelitian hukum normatif, metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu dengan menjelaskan hubungan antara fakta hukum dengan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam undang-undang, tidak menggunakan angka-angka, tetapi dengan cara sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu menganalisis data dengan metode penafsiran menurut ilmu hukum.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu menganalisis data dengan metode content analysis (analisis isi) dari bahan bacaan yang digunakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam hukum adat jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui

bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Hak atas tanah menjadi dasar bagi penguasaan dan pemilikan tanah, yang prinsip dan ketentuan dasarnya diatur dalam UUPA. Sebelum UUPA diundangkan telah terdapat dualisme dalam sistem hukum tanah di Indonesia. Menurut Budi Harsono, ada dua sistem hukum tanah yang sama sekali berbeda, yaitu sistem pertama disebut dengan hukum tanah barat, yang mana peraturan pokoknya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum tanah barat bersifat capital individualisme. Sistem kedua adalah sistem hukum tanah adat yang berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum penduduk asli Indonesia. Sistem ini mempunyai ciri khusus yang bersifat kemasyarakatan.

Proses jual beli tanah selain diatur di dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, secara umum juga diatur di dalam KUH Perdata. Ketentuan yang diatur di dalam KUH Perdata merupakan prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi agar keberlakuan jual beli atas tanah menjadi sah menurut hukum.

Salah satu asas yang dikenal dalam perjanjian/kontrak adalah asas kebebasan berkontrak. Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata bahwa suatu persetujuan adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam persetujuan ini akan lahir suatu prestasi atau janji yang harus dipenuhi oleh masing-masing yang membuatnya dan apabila diingkari maka dapat dinyatakan telah ingkar janji atau cidera janji atau wanprestasi terhadap sesuatu yang sudah diperjanjikan olehnya.

Hukum Perdata mengenal berbagai macam perikatan yang agak lebih rumit, diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Perikatan bersyarat

Perikatan bersyarat adalah apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik dengan menanggguhkan lahirnya perikatan sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya suatu peristiwa tersebut.

b. Perikatan dengan ketepatan waktu

Suatu ketepatan waktu (termijn) tidak menanggguhkan lahirnya perikatan atau perjanjian, melainkan hanya menanggguhkan pelaksanaannya, ataupun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian.

c. Perikatan mana suka (alternatif)

Perikatan ini terjadi jika si debitur dapat menyerahkan salah satu dari dua

barang yang disebutkan dalam perjanjian maka ia akan dibebaskan dari utangnya, tetapi tidak dapat memaksa kreditur untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian dari barang yang lainnya.

d. Perikatan tanggung menanggung

Dalam perikatan ini di salah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal terdapat beberapa orang di pihak debitur (dan ini yang paling lazim), maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh utang..

e. Perikatan yang dapat dibagi dan tak dapat dibagi

Suatu perikatan dapat atau tak dapat dibagi adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu.

f. Perikatan dengan ancaman hukuman

Perikatan ini adalah perikatan dimana ditentukan bahwa si debitur untuk jaminan pelaksanaan perikatannya diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak terpenuhi.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka jual beli yang dikenal menurut KUH Perdata suatu transaksi kesepakatan peralihan hak milik yang disebut jual beli yang dalam KUH Perdata dinamakan sebagai perjanjian nominaat (bernama) karena syarat dan ketentuannya diatur khusus di dalam Bab III KUH Perdata tentang Perikatan.

KESIMPULAN

Berdasarkan teori, hasil penelitian dan analisis penulis sehubungan dengan objek penelitian yang penulis teliti berkaitan dengan AJB tanah yang dibatalkan berdasarkan Putusan Hakim karena tidak terpenuhinya syarat materiil, adalah sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap AJB yang dibuat oleh PPAT yang dibatalkan berdasarkan putusan hakim adalah tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;
2. Kepastian Hukum bagi pemilik SHM terhadap perbuatan melawan hukum oleh PPAT adalah Para Penggugat menjadi pemilik yang sah atas sebidang tanah milik almarhum ayahnya dikarenakan AJB yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar peralihan SHM yang diterbitkan oleh BPN tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum berdasarkan putusan hakim.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 2004.
- Aminuddin Salle, Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007.
- Andrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, cet. 6, Jakarta, 2014.
- Arie Hutagalung, Program Retribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana Kearah Pemecahan Masalah Penguasaan Dan Pemilikan Tanah, cet. 1, Rajawali, Jakarta, 1985.
- Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Nandar Maju, Bandung, 2008.
- Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, cet. 12, Jakarta, 2008.
- Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1997.
- CST Kansil, Christine S.t Kansil, Engeli R., palandeng dan Godlieb N mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009.
- Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Citra Aditya Bakti, cet. 1, Bandung, 2009.
- Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Harun Al Rashyd, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya, Grahalia Indonesia, Jakarta, 1987.
- Imam Sudiyat, Hukum Adat Sketsa Azas, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Ismantoro Dwi Yuwono, Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2013.
- Jan Michiel Otto, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Jazim Hamidi, Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Ketut Sudantra, Penuangan Baru Prinsip Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah Menurut Hukum Agraria Nasional, Kerta Partika, No. 47, Tahun XV, 1989.
- Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003.

-
- M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008 hlm 100.
- Salim HS., *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, cet. 1, PT. Raja Grafindo Perasada, Mataram, 2015.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 13, Intermasa, Jakarta, 1991.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metode Penelitian Hukum Empiris*, Ind-Hil-Co, Jakarta.
- Soedjono Soekanto, Soleman B. Teneka, *Hukum Adat Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1984.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Sumur, Bandung, 1984.