

**STATUS JUAL BELI YANG TIDAK MENYERTAKAN NOMOR SERTIFIKAT  
HAK MILIK YANG SEBENARNYA DALAM AKTA JUAL BELI  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor  
32/Pdt.G/2014/PN.Sbr)**

Nama: Luhftia Puti Saras Asih  
Pembimbing: Suparjo  
Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
Email: [luhftia@gmail.com](mailto:luhftia@gmail.com)

**Abstrak**

Penulisan ini membahas mengenai status jual beli yang tidak menyertakan nomor sertifikat hak milik yang sebenarnya dalam akta jual beli dengan Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.Sbr. Akta Jual Beli dibuat dengan dasar sertifikat yang sebenarnya tidak ada objek tanahnya dan menunjuk tanah lain sebagai objek jual beli dan kemudian Akta Jual Beli tersebut dilakukan balik nama oleh Pembeli dengan menguasai kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. setelah balik nama selesai dilakukan, Penjual asal menggugat Pembeli untuk menyerahkan tanah objek jual beli tersebut dengan alasan bahwa ia memegang sertifikat yang sebenarnya atas tanah tersebut. setelah dilakukan pemeriksaan, ternyata benar bahwa sertifikat yang telah diperjual belikan tidaklah memiliki objek dan hanya ada sertifikatnya. Penjual menggugat Pembeli atas dasar Perbuatan Melawan Hukum karena menempati tanah dan bangunannya secara sepihak dan Pembeli melakukan pembelaan dan perlawanan dengan membuktikan akta jual beli dan bukti-bukti formil bahwa jual beli telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Yang menjadi permasalahan adalah bagaimana status jual beli yang telah terjadi antara penjual dan pembeli serta bagaimana perlindungan bagi pembeli yang telah beritikad baik melaksanakan segala persyaratan formil terkait peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Jual beli atas tanah di Indonesia menggunakan hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria. Asas yang digunakan adalah riil, terang, dan tunai. Riil adalah dibuatnya suatu perjanjian tertulis mengenai peralihan, terang adalah saat peralihan dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang, terang adalah saat harga telah dibayarkan oleh pembeli dan tanah diserahkan dari penjual. Berdasarkan syarat sah jual beli tanah tersebut maka jual beli dalam kasus yang diteliti telah memenuhi unsur sah jual beli karena dalam jual beli penjual telah menunjuk tanah objek jual beli. Akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi tidak otentik dan kekuatannya seperti dibawah tangan sehingga bila ada sengketa maka butuh pengakuan dari penjual atas perjanjian tersebut. dalam kasus yang diteliti, penjual pun tidak menyangkal perbuatan jual beli tersebut sehingga akta jual beli yang terdegradasi tersebut kembali menjadi akta otentik.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Sertifikat; Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## A. Pendahuluan

### 1. Latar Belakang

Perlunya penegasan mengenai status keabsahan jual beli tanah yang tidak sesuai dengan syarat formil bentuk pada Akta Jual Beli (“AJB”) karena tidak mencantumkan Nomor Sertifikat Hak Milik (“SHM”) yang sebenarnya. Penegasan tersebut akan menciptakan kepastian hukum bagi penerima peralihan hak atas tanah serta dapat menjadi pedoman bagi Hakim dalam memutus perkara terkait jual beli tanah yang terdapat cacat hukum dalam AJB.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) mengatur bahwa jual beli tanah yang merupakan bagian dari hukum agraria diatur berdasarkan Hukum Adat.<sup>1</sup> Hukum Adat yang menjadi pedoman dalam UUPA adalah prinsip-prinsip dan asas-asas jual beli tanah yaitu asas terang dan tunai.<sup>2</sup> Pedoman untuk melaksanakan perbuatan jual beli atas tanah yang sesuai dengan UUPA adalah jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP No. 24 Tahun 1997”) sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (“PP No. 10 Tahun 1961”) disebutkan bahwa untuk pendaftaran tanah maka perlu bukti jual beli yang dibuat dihadapan PPAT atau Pejabat Lelang bila jual beli dilakukan lewat penjualan umum atau lelang. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 juga terkandung syarat materil dan syarat formil mengenai jual beli, yang apabila terdapat ketidaksesuaian di salah satu syaratnya, dapat menyebabkan jual beli menjadi batal demi hukum. Mengenai bentuk dan tata cara jual beli dihadapan PPAT kemudian diatur 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 (“PMNA No. 3 Tahun 1997”). Dalam PP No. 24 Tahun 1997 juga disebutkan bahwa jual beli dapat dilakukan melalui lelang dan yang berwenang membuat bukti jual belinya adalah Pejabat Lelang.

Namun pada praktiknya, Hakim dalam menentukan keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT, tidak hanya mengacu pada syarat materil dan syarat formil dalam peraturan pendaftaran tanah namun juga menggunakan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) yang merupakan bagian dari Hukum Barat. Penerapan tersebut memperlihatkan bahwasannya dalam menilai keabsahan jual beli tanah masih belum terdapat pedoman yang tegas. Masih terlihat adanya dualisme dalam menilai sahnyanya jual beli yaitu menurut syarat materil dan formil yang diatur dalam peraturan pendaftaran tanah dan menurut syarat sahnyanya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Seperti dalam perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 50/PDT.G/2012/PN.Klt. Dalam perkara tersebut jual beli dinyatakan batal demi hukum karena terdapat kausa tidak halal. Syarat jual beli dalam hukum adat yaitu riil (ada perjanjian jual beli), terang (dilakukan dihadapan PPAT), dan tunai (dilakukan pembayaran penuh) telah tercapai namun terdapat cacat

---

<sup>1</sup>Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 5.

<sup>2</sup>Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* (Januari-Maret 2005), hlm. 35.

bila dilihat berdasarkan syarat objektif menurut Pasal 1320 KUHPerdara sehingga harus dinyatakan batal demi hukum.<sup>3</sup> Namun demikian, terdapat juga Putusan yang tidak membatalkan suatu jual beli walaupun terdapat ketidakwenangan penjual atas tanah yang menjadi objek jual beli (melanggar kausa yang halal) yaitu pada perkara dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980.

Kasus/perkara yang menjadi diteliti dalam tesis ini, yaitu perkara berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.Sbr. Perkara ini adalah perkara mengenai jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT, dimana dalam perkara ini Penjual merupakan pihak yang tidak beritikad baik dengan tidak menunjukkan SHM yang menjadi objek jual beli kepada PPAT walaupun secara fisik Penjual telah menunjuk sebuah tanah dan bangunan yang ia klaim adalah miliknya, sehingga dalam AJB tertera Nomor SHM yang tidak sesuai dengan Nomor SHM yang sesungguhnya atas tanah dan bangunan tersebut. Masalah ini kemudian berlanjut ketika Penjual meminta Pembeli untuk meninggalkan tanah dan bangunan yang telah ia jual tersebut dan mengklaim bahwa ia adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut dengan menunjukkan SHM yang sebenarnya kepada Pembeli. Dalam pertimbangan hukumnya, hakim menggunakan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagai salah satu pedoman untuk meneliti keabsahan jual beli tanah tersebut, yang hasilnya adalah hakim menganggap bahwa syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi dan Pembeli adalah pihak yang beritikad baik maka jual beli adalah sah sehingga Penjual wajib memberikan SHM yang sebenarnya kepada pembeli.

Berdasarkan beberapa Tesis yang telah Penulis lakukan penelitian, terlihat bahwa dalam perbuatan jual beli sering terdapat beberapa penyimpangan tata cara yang tentu mempengaruhi isi dan bentuk AJB, seperti pihak yang tidak berwenang, cacat syarat kehendak, pemalsuan dokumen, prosedur yang tidak sesuai dan lain-lain. Mengenai keabsahan jual belinya pun para penulis Tesis tersebut memiliki penilaian yang berbeda-beda dengan menggunakan pedoman/dasar hukum yang berbeda pula. Penulis juga belum menemukan tulisan ilmiah yang membahas mengenai keabsahan jual beli yang dalam AJB-nya tidak dicantumkan Nomor SHM yang sebenarnya. Hal tersebutlah yang membuat penulis tertarik untuk meneliti mengenai “status jual beli yang tidak dicantumkan Nomor SHM yang sebenarnya dalam AJB” dan menjadikannya sebagai judul Tesis dengan studi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.Sbr sebagai contoh perkara yang berkaitan dengan judul yang penulis teliti tersebut.

## **2. Pokok Permasalahan**

Penulisan ini akan meneliti dan membahas mengenai bagaimana keabsahan jual beli tanah yang dalam AJB nya tidak tercantum Nomor SHM yang sebenarnya pada kasus Putusan Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.Sbr dan perlindungan bagi pembeli beritikad baik.

## **3. Sistematika Penulisan**

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, tesis ini dibagi menjadi beberapa bab, dimana dalam setiap bab terdapat sub-bab.

Bab 1 Pendahuluan, Penulis akan membahas mengenai latar belakang dari masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta metode penelitian.

---

<sup>3</sup>Pengadilan Negeri Klaten, Putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt., hlm. 49.

Bab 2 Tinjauan Umum Jual Beli Hak Milik atas Tanah, Penulis membahas mengenai Hak Milik atas Tanah dalam UUPA, Peralihan Hak Milik atas Tanah Akibat Jual Beli dan PMH.

Bab 3 Status Jual Beli Hak atas Tanah yang Tidak Mencantumkan Nomor Sertifikat hak Milik atas Tanah yang Sebenarnya dalam Akta Jual Beli, Penulis akan memaparkan mengenai ringkasan perkara yang Penulis teliti dalam Tesis ini, menelaah kesesuaian pertimbangan hukum hakim serta putusannya dengan teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang Penulis jabarkan dalam Bab 2.

Pada Bab 4, Penutup, diuraikan mengenai simpulan yang diperoleh oleh Penulis dari hasil penelitian dan temuan yang didapat dan juga Penulis memberikan sumbangan saran dan pemikiran atas hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya.

## **B. Status Jual Beli Yang Tidak Menyertakan Nomor Sertifikat yang Sebenarnya dalam Akta Jual Beli**

### **1. Jual Beli Hak atas Tanah**

UUPA tidak mengatur secara tegas mengenai definisi jual beli, namun berdasarkan Pasal 5, maka prinsip jual beli yang dianut oleh UUPA adalah prinsip jual beli dengan hukum adat. Dalam konsepsi jual beli menurut hukum adat, dikenal 3 (tiga) macam adol (jual), yaitu:<sup>4</sup>

- a. Adol Plas (jual lepas): pada adol plas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
- b. Adol Gadai (jual gadai): pada adol gadai, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.
- c. Adol Tahunan (jual tahunan): pada adol tahunan, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah panen yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin adalah:<sup>5</sup>

- a. *Contan* atau Tunai: artinya, harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli

---

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. 2 (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 359-360.

<sup>5</sup>*Ibid.*, hlm. 360-361

tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang-piutang.

- b. Terang: artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah:<sup>6</sup>

- a. Tunai, artinya penyerahan hak milik atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dalam hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang-piutang.
- b. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Soerjono Soekanto, jual beli dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum dua-fihak. Inti transaksi ini adalah pengalihan atau penyerahan. Dengan pembayaran kontan. Dalam hukum tanah terkenal sebagai: jual transaksi (*adol, sade*). Isi transaksi ini dapat dibedakan sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan, akan tetapi yang menyerahkan mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya: *manggadai*, (Minangkabau) *menjual gede, adl sende*, (Jawa), *ngajual akad* atau *gade* (Sunda).
- b. Penyerahan tanah tak bersyarat, jadi untuk selamanya dengan pembayaran kontan / *menjual lepas, adol plas, runrumurun, pati bogor* (Jawa), *menjual jada*, (Kalimantan).
- c. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan, dengan perjanjian bahwa apabila kemudian tidak ada perbuatan hukum lain, sesudahnya satu, dua, tiga atau beberapa kali panen, tanah itu kembali kepada yang menyerahkannya, kepada pemilik tanah (*menjual tahunan, adol-ajodan* (Jawa).

Untuk menjalankan transaksi-transaksi tersebut dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggungjawab atas sahnya perbuatan hukum itu. Oleh karena perbuatan tersebut *harusterang*, tidak *gelap*. Pembayaran kepada kepala tersebut, disebut *pago-pago* (Batak), *wang saksi*. Saksi pada transaksi ini adalah ia yang mempunyai tanah disebelah yang dijual itu (tentangga), ia yang diwajibkan oleh persekutuan, untuk menjadi saksi. Transaksi terjadi pada waktu si penjual terhadap kepala persekutuan menerangkan, bahwa ia mengakui penyerahan

---

<sup>6</sup>*Ibid.*, hlm. 361-362

<sup>7</sup>Soerjono Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: CV Rajawali, 1985), hlm. 85-88.

tanahnya, dan telah menerima uangnya. Pada saat itu si pembeli mendapat hak atas tanah itu. Pada umumnya untuk transaksi-transaksi itu dibuatkan suatu akte. Akte tersebut ditandatangani oleh mereka yang menyerahkannya. Jika tidak dapat menulis diberi cap jempol. Kepala persekutuan dan saksi-saksi harus juga ikut menandatangani. Dengan demikian perbuatan tersebut adalah terang. Akte itu adalah *surat keterangan* yang merupakan suatu tanda bukti.

Sebagai perbandingan, berikut ini diuraikan tentang jual beli tanah menurut KUHPerdota. Pengertian yang dimuat dalam dalam KUHPerdota diatur dalam Buku III Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>8</sup> Dalam pasal 1458 dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>9</sup>

Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27. Jual beli tanah disini terdapat perbuatan hukum:

- a. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan. Perjanjian jual beli ini, pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
- b. Penyerahan yuridis diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat suatu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdota, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat setempat (bersifat terang).<sup>10</sup>

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi yang berpendapat bahwa jual beli menurut Hukum Tanah Positif kita sekarang adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam hukum adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”. Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41 (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), Ps. 1457

<sup>9</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran*, hlm. 362.

<sup>10</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran*, hlm. 362-363.

<sup>11</sup>Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* (Januari-Maret 2005), hlm. 32.

Dengan demikian, Pasal 5 UUPA mengatur peralihan hak milik dengan berlandaskan hukum adat yang telah di-*saneer* (diperbaharui), artinya hukum adat tersebut telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan kemudian diberi sifat nasional. Dalam hal ini, hukum adat menjadi sumber hukum agraria sepanjang hukum itu belum mengatur lalu lintas perpindahan hak atas tanah. Hukum adat memiliki peran untuk mengisi kekosongan hukum yang timbul dalam permasalahan agraria di Indonesia. Untuk itu, peran hakim sangat penting dalam menggali dan mengkaji hukum adat bagi pembaharuan hukum agraria nasional.<sup>12</sup>

Kebebasan hakim dalam menerapkan ketentuan hukum, tidak mutlak tanpa batas, tetapi terikat pada patokan yang benar-benar mengacu pada penggarisan Penjelasan Pasal 1 alinea kelima Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1999 dan sekarang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, melalui langkah-langkah berikut:<sup>13</sup>

- a. Hakim terikat mengutamakan penerapan ketentuan Undang-Undang.
- b. Boleh melakukan *Contra Legem*. Yaitu mengambil keputusan yang bertentangan dengan pasal undang-undang yang bersangkutan apabila ketentuan tersebut bertentangan dengan kepentingan umum, kepatutan, peradaban, dan kemanusiaan.
- c. Bebas melakukan penafsiran bila undang-undang bersifat konservatif, hakim melakukan penafsiran demi terciptanya keadilan dan kepatutan, satu undang-undang tidak dapat mencangkup peristiwa hukum yang kompleks, sering ditemukan rumusan yang empilis dan/atau rumusannya terlalu luas, perumusannya bersifat politik, perumusannya tidak meliputi perkembangan yang akan datang, dan perumusannya mengandung *error*.

Dalam penerapan hukum terkadang hakim juga melakukan penemuan hukum hal ini dilakukan karena terkadang peraturan perundang-undangan itu tidak jelas atau tidak lengkap. Oleh karena itu, harus diketemukan hukumnya dengan menjelaskan, menafsirkan atau melengkapi peraturan perundang-undangan. Untuk menemukan hukumnya tersebut beberapa metode penemuan hukum. Dalam hal peraturan tidak jelas, tersedialah metode interpretasi atau metode penafsiran. Penafsiran tidak hanya dilakukan oleh hakim tapi juga oleh peneliti hukum dan mereka menghubungkan dengan kasus atau konflik dan peraturan-peraturan hukum. Metode penafsiran sejak semula dibagi menjadi 4 (empat), yaitu interpretasi gramatikal, sistematis, historis dan teleologis. Disamping itu, dikenal interpretasi komparatif dan interpretasi antisipatif.<sup>14</sup>

- a. Interpretasi Gramatikal: penafsiran menurut bahasa dan merupakan penafsiran atau penjelasan undang-undang yang paling sederhana dibandingkan dengan metode interpretasi yang lain

---

<sup>12</sup>Widodo Dwi Putro, *Etal*, "Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik", <http://leip.or.id/penjelasan-hukum-pembeli-beritikad-baik-hukum-perdata/>, hlm. 72, diakses pada 1 September 2018.

<sup>13</sup>Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cet. 13 (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 857-863.

<sup>14</sup>Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014), hlm. 72-82.

- b. Interpretasi Sistematis atau Logis: penafsiran peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.
- c. Interpretasi historis: penafsiran makna undang-undang menurut terjadinya dengan jalan meneliti sejarahterjadinya peraturan tersebut.
- d. Interpretasi Teleologis atau sosiologis: interpretasi ini terjadi apabila makna undang-undang itu ditetapkan berdasarkan tujuan kemasyarakatan. Peraturan perundang-undangan disesuaikan dengan dengan hubungan dan situasi sosial yang baru.
- e. Interpretasi Komparatif: penafsiran dengan pebandingan. Berguna bagi hukum yang timbul dari perjanjian internasional.
- f. Interpretasi Antisipatif atau Futuristis: dicari pemecahan dalam peraturan-peraturan yang belum mempunyai kekuatan berlaku, yaitu dalam rancangan Undang-Undang.
- g. Interpretasi Restriktif: untuk menjelaskan suatu ketentuan undang-undang maka ruang lingkup ketentuan undang-undang itu dibatasi.
- h. Interpretasi Ekstensif: disini dilampaui batas yang diberikan oleh penafsiran gramatikal.

## 2. Aspek Formil dan Materiil Jual Beli Tanah

Aspek Formil dan Materiil dalam peralihan hak atas tanah ini muncul setelah adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970 yang menyebutkan:

“Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut”

Berdasarkan yurisprudensi tersebut maka sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, dan bukan syarat formil yang diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 (sekarang PP No. 24 Tahun 1997).<sup>15</sup>

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>16</sup>

Syarat jual beli tanah ada 2, yaitu:

- a. Syarat Materiil. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:
  - a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah

<sup>15</sup>ArieS. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik, hlm. 35-36.

<sup>16</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak*, hlm. 76.

yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut.

b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sah 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 ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

b. Syarat Formil. Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Hingga saat ini syarat formil dimana perjanjian jual beli dilakukan dihadapan PPAT lebih berfungsi sebagai syarat pendaftaran (karena pembelian hak atas tanah dapat melalui lelang, tidak dihadapan PPAT) dan bukti untuk mencegah timbulnya sengketa. Sehingga beberapa ahli menganggap bahwa hak telah beralih apabila syarat materiil telah terpenuhi. Namun demikian, apabila para pihak sepakat untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT, maka para pihak harus tunduk pada peraturan-peraturan yang mengatur mengenai jual beli hak milik atas tanah melalui PPAT baik yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 maupun peraturan-peraturan pelaksanaannya.

### **3. Latar Belakang Perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.Sbr.**

Moch Ishak (“Penggugat”) adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan, SHM Nomor 131/Desa Citemu yang terletak di Jalan Desa, RT. 02 RW. 01, Desa Citemu, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon. SHM Nomor 131 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon pada tanggal 29 Juli 1996 atas nama Pemegang Hak Moch Ishak Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 2941/1996 dengan luas tanah 315 (tiga ratus lima belas) m<sup>2</sup>.

Suatu hari saat ia bermaksud untuk memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut, namun ternyata tanah dan bangunan tersebut ditempati dan dikuasai oleh Yusup dan Juriah (“Para Tergugat”). Penggugat mengklaim kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut dengan menunjukkan SHM yang ia miliki. Para Tergugat pun juga menunjukkan bukti SHM yang mereka miliki dan mereka klaim merupakan SHM atas tanah dan bangunan yang mereka tempati serta menunjukkan bukti jual beli tanah yaitu AJB Nomoor 90/2011 yang telah ditandatangani oleh Penggugat sebagai Penjual dan Para Juriah (“Tergugat II”) sebagai Pembeli.

Penggugat dan Para Tergugat kemudian sepakat untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian kedua SHM tersebut ke Kantor Pertanahan Kotamadya Cirebon. Hasilnya diketahui bahwa ternyata tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Desa, RT. 02 RW. 01, Desa Citemu, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon tercatat ber SHM Nomor 131/Desa Citemu atas nama Penggugat, sedangkan SHM Nomor 132/Desa Citemu yang dipengang oleh Para Tergugat dan telah didaftar dikantor Pertanahan tidak ada objek fisiknya (hanya ada sertifikatnya).

Penggugat kemudian mengajukan gugatan kepada Para Tergugat atas dasar PMH yaitu penguasaan sepihak tanah dan bangunan milik Penggugat. Dalam

persidangan, Para Penggugat juga mengajukan gugat balik (rekonpensi) terhadap Penggugat dengan dasar PMH karena Penggugat tidak menyertakan SHM yang sebenarnya dalam AJB Nomor 90/2011 dan meminta hakim untuk memutuskan bahwa jual beli yang dimaksud dalam AJB Nomor 90/2011 adalah jual beli atas tanah dengan SHM Nomor 131/Desa Citemu (bukam SHM Nomor 132/Desa Citemu yang tidak ada fisiknya).

Perkara ini teregister di Pengadilan Negeri Sumber pada tahun 2014 dan putusannya telah terbit pada 21 April 2015 dimana putusan tersebut adalah Menolak seluruh Gugatan Penggugat, menerima Gugatan Para Tergugat, menyatakan Penggugat telah melakukan PMH, menghukum Penggugat Menyerahkan SHM Nomor 131/Desa Citemu kepada Para Tergugat dan membayar uang paksa bila terlambat menyerahkannya serta membayar biaya perkara. Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penulis tidak menemukan nomor register lain yang terkait dengan putusan ini sebagai bentuk adanya upaya hukum dalam website Putusan Mahkamah Agung.

#### **4. Analisis Pertimbangan dan Putusan Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.Sbr.**

Pertimbangan hakim terhadap Petitum Penggugat yang meminta agar hakim memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan objek sengketa dan menyatakan Para Tergugat melakukan PMH karena menguasai Objek Sengketa secara sepihak. Dalam pertimbangannya, majelis hakim pertama-tama meneliti keabsahan SHM 131/Desa Citemu untuk dijadikan alat bukti. Berdasarkan kesaksian serta pemeriksaan setempat bahwa data lapangan serta administrasi pada kantor pertanahan memiliki kesesuaian, maka hakim menganggap bahwa SHM tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan atas Objek Sengketa.

Kemudian, hakim menganggap perlu dibuktikan kebenaran dalil bahwa Para Tergugat melakukan penguasaan secara sepihak terhadap Objek Sengketa. Pembuktian tersebut dilakukan Penggugat dengan menghadirkan 2 (dua) saksi yang sama dengan saksi terkait sertifikat SHM Nomor 131/Desa Citemu. Berdasarkan keterangan yang diberikan oleh para saksi, hakim tidak menemukan adanya indikasi penguasaan sepihak atau semena-mena dari Para tergugat. Hakim justru menemukan fakta bahwa Tergugat II sempat tinggal diatas Objek Sengketa untuk membantu usaha toko klontong orang tuan Penggugat. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, hakim menganggap Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan penguasaan sepihak oleh Para Tergugat seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat yaitu meminta hakim untuk menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan PMH. Untuk menyatakan suatu perbuatan adalah PMH atau bukan, maka terlebih dahulu harus ditelaah dari bentuk-bentuk PMH itu sendiri, yaitu:

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri.
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Untuk dapat menentukan apakah Para Tergugat telah melakukan salah satu dari bentuk PMH tersebut, maka harus dipertimbangkan pula mengenai dalil sanggahan dari Para Penggugat yaitu dasar atau alasan Para Tergugat menguasai atau mendiami objek sengketa.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, penulis melihat bahwa hakim tepat dan teliti dalam mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat ini. Mengenai SHM yang dapat dijadikan alat bukti, menurut penulis berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak karena berdasarkan hasil pemeriksaan setempat ditemukan fakta bahwa benar sertifikat ditebitkan oleh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon atas nama Penggugat. Namun pembuktian mutlak ini menurut penulis hanya dapat dijadikan sebagai alat bukti bahwa sejak tahun 1997 hingga tahun 2002 tidak ada gugatan dari pihak lain yang menyatakan keberatan atau dirugikan atas terbitnya sertifikat atas nama Penggugat. Dalam kasus ini apabila Penggugat ingin menggunakan konsep pembuktian mutlak atas SHM tersebut untuk melawan pembuktian Para Tergugat, menurut penulis tidak dapat dilakukan, karena yang diklaim oleh Para Tergugat adalah mengenai sahnya perbuatan hukum yang Para Tergugat dalilkan dilakukan antara mereka dengan Penggugat setelah sertifikat tersebut memiliki kekuatan pembuktian mutlak. Sehingga menurut penulis, keputusan hakim untuk menelaah terlebih dahulu mengenai dalil jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat sebelum memutuskan apakah Penggugat masih memiliki hak atas tanah tersebut adalah tepat.

Keabsahan jual beli yang dituangkan dalam AJB Nomor 90/2011 yang dibuat dihadapan oleh PPAT Vincentia Marjana dimana Penggugat selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli ini penulis analisis karena terkait dengan petitum Para Tergugat (dalam Rekonpensi menjadi Para Penggugat) yang meminta hakim untuk memutuskan bahwa Penggugat Asal telah melakukan PMH dengan tidak mencantumkan dan menyerahkan SHM yang sebenarnya dalam dalam jual beli dengan AJB Nomor 90/2011. Mengenai dalil tersebut, hakim terlebih dahulu menelaah mengenai bukti-bukti transaksi yang didalilkan oleh Para Penggugat. Berdasarkan bukti-bukti tersebut hakim beranggapan bahwa jual beli telah memenuhi syarat sah perjanjian, walaupun pada bagian objek terdapat ketidak sesuaian namun maksud dari para pihak tersebut adalah jual beli tanah sehingga penunjukkan letak tanah sudah memenuhi syarat “suatu objek tertentu” terlebih objek tersebut merupakan objek yang akan dilelang berdasarkan hukum Hak Tanggungan sehingga memang harus di tafsirkan bahwa objek jual beli adalah tanah dan bangunan yang terletak di RT 01 RW 01 Desa Citemu, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon yang ber SHM Nomor 131/Desa Citemu.

Setelah menelaah dari sudut syarat sah perjanjian, hakim menelaah dari sudut formalitasnya. Dalam hal ini hakim menganggap bahwa konsep jual beli yang dianut UUPA adalah berdasarkan hukum adat yang mengartikan jual beli adalah pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal menentukan bahwa jika jual beli dilakukan dihadapan PPAT maka telah memenuhi unsur “terang” dan kepemilikan telah beralih saat itu juga. Selain itu, syarat meteril juga sudah terpenuhi dimana Penggugat adalah benar pemilik dari tanah Objek Sengeta dan Tergugat II adalah orang perorangan yang berwenang dan cakap untuk memegang HM. Sedangkan syarat formil yaitu jual beli dilakukan dihadapan PPAT juga telah terpenuhi. Sehingga dalam hal ini hakim melihat AJB Nomor 90/2011 yang dibuat dihadapan PPAT Vincentia Marjana adalah sebuah alat bukti otentik untuk membuktikan adanya peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II.

Mengenai pertimbangan ini, penulis memiliki perbedaan pandangan, khususnya mengenai pertimbangan hakim terkait status otentik dari AJB Nomor 90/2011 yang dibuat dihadapan PPAT Vincentia Marjana. Untuk menentukan AJB tersebut otentik maka harus ditelaah mengenai esensi dari akta otentik itu sendiri. Bila dikaitkan dengan unsur akta otentik menurut KUHPdata yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Dalam pasal tersebut setidaknya terdapat 2 (dua syarat) agar akta dapat disebut akta otentik dan memiliki pembuktian sempurna, yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang dan dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Dalam kasus tersebut, terlihat hakim menggunakan KUHPerdara yang notabenehnya merupakan konsep dari hukum barat untuk menilai keabsahan jual beli tanah selain menggunakan asas “riil”, “terang” dan “tunai”. Telah disebutkan dalam bab sebelumnya bahwa untuk menilai keabsahan dari jual beli tanah, peraturan perundang-undangan memang tidak menentukan tegas mengenai syarat-syaratnya. Pasal 5 UUPA hanya menegaskan bahwa dalam jual beli tanah di Indonesia menganut asas hukum adat. Kemudian terbit peraturan pelaksana dari UUPA tersebut yang khusus mengatur tentang peralihan hak atas tanah yaitu PP No. 10 Tahun 1961. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT serta dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa tata cara dan bentuk akta jual beli diatur dalam peraturan Menteri. Mengenai Peraturan Menteri tersebut, maka pedoman tata cara jual beli yang berlaku saat ini adalah Perkaban No. 3 Tahun 1997 dan Perkaban No. 8 Tahun 2012.

Dalam peraturan pendaftaran tanah tersebut terkandung syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

1) Syarat Materiil mengenai kewenangan Penjual dan Pembeli terhadap objek jual beli tanah dan mengenai tanah yang dapat diperjual belikan. Syarat ini cantum dalam Pasal 100 dan Pasal 101 Perkaban No. 3 Tahun 1997. Dalam kasus ini, syarat materiil ini menurut penulis telah terpenuhi, karena Penggugat berwenang untuk menjual tanah dan bangunan yang telah ia tunjuk untuk dijadikan sebagai objek jual beli. Tergugat II juga berwenang menjadi Pembeli atas objek jual beli tersebut, serta tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai objek jual beli tersebut tidak dalam sengketa dan dapat diperjual belikan.

2) Syarat Formil mengenai tata cara pembuatan AJB yang berfungsi sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan tanah ke Kantor Pertanahan yang diatur dalam Pasal 96 sampai dengan Pasal 106 Perkaban No. 3 Tahun 1997. Dalam kasus ini, terdapat cacat formil karena akibat dari tidak dituliskannya SHM yang sebenarnya dalam AJB, membuat AJB itu menjadi cacat bentuk, terlebih berdasarkan pemeriksaan dari Kantor Pertanahan sebelum kasus ini teregister di Pengadilan Negeri Sumber, terbukti bahwa SHM yang diperlihatkan kepada PPAT dan diserahkan kepada Pembeli, dicatat Nomor SHM nya dalam AJB dan didaftarkan oleh Pembeli adalah SHM yang tidak memiliki fisik tanah dan bangunan (hanya ada sertifikatnya).

Menurut penulis, perlu dilakukan pemeriksaan apakah PPAT dan Kantor Pertanahan benar-benar telah melakukan pemeriksaan kesesuaian terhadap SHM tersebut sebelum dilakukan penandatanganan AJB.

Dilihat berdasarkan syarat materiil dan formil tersebut maka adanya cacat formil tidak membatalkan jual beli yang telah dilakukan. karena syarat formil bukan merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli melainkan untuk keperluan administrasi pendaftaran tanah dan sebagai bukti otentik bila terjadi sengketa. Karena terdapat cacat bentuk AJB, maka dalam perkara ini, otentitas AJB No. 90/2011 tersebut

menurut penulis seharusnya terdegradasi menjadi seperti akta dibawah tangan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPdata.

Sehingga, untuk menjadikan kekuatan surat tersebut sekuat akta otentik, maka harus ada pengakuan dari Penggugat mengenai adanya perjanjian dan tanda tangan Penggugat dalam perjanjian tersebut. dalam kasus ini Penggugat dan Kuasa Hukumnya tidak memberikan sanggahan atau bantahan mengenai adanya jual beli tersebut. Bahkan, saat hakim menanyakan dimana letak SHM Nomor 132/Desa Citemu yang diperjual belikan dalam AJB Nomor 90/2011, Kuasa Hukum Penggugat menunjuk fisik yang terdaftar sebagai SHM Nomor 131/Desa Citemu yang diklaim Penggugat adalah miliknya dalam perkara ini. Sehingga menurut pandangan penulis, penggugat secara diam-diam telah mengakui adanya perbuatan jual beli atas objek sengketa tersebut. Dengan demikian, menurut penulis, sah nya jual beli tersebut bukan karena AJB yang memiliki sifat otentik karena AJB tersebut ada cacat dalam pembentukannya sehingga kualitas pembuktiannya terdegradasi menjadi seperti surat dibawah tangan dan surat tersebut sah mengikat kedua belah pihak karena Pihak Penggugat tidak memberikan sanggahan atau bantahan mengenai adanya surat tersebut.

Penilaian hakim mengenai keabsahan jual beli dengan berpedoman pada syarat sah perjanjian yang diatur dalam KUHPdata menurut penulis merupakan bentuk dari kewenangan hakim untuk melakukan penafsiran untuk memberikan putusan terhadap suatu perkara hukum. Telah dijabarkan dalam bab sebelumnya bahwa tidak ada pedoman baku mengenai syarat-syarat sah jual beli. UUPA hanya memberikan asas-asas yang bersumber pada hukum adat. Dalam Yurisprudensi juga ditetapkan bahwa hakim dalam menilai keabsahan jual beli maka harus melihat dari sisi materil yang tidak hanya terdapat dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961. Menurut penulis, inilah yang menjadi dasar pertimbangan hakim untuk menggunakan syarat sah perjanjian dalam KUHPdata untuk menjadi salah satu penentu sahnya jual beli disamping pertimbangan bahwa AJB adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang menurut penulis kekuatan pembuktiannya telah terdegradasi menjadi seperti akta dibawah tangan.

Menurut penulis, penggunaan kaidah hukum dalam KUHPdata dapat menutup kekosongan hukum yang ada dalam hukum adat, yaitu untuk menghindari terjadinya jual beli yang dilakukan secara pura-pura, maupun untuk tujuan lain yang sebetulnya bertentangan dengan undang-undang dan tidak sesuai dengan tujuan jual beli tanah itu sendiri yaitu mengalihkan kepemilikan untuk selama-lamanya. keabsahan jual beli dilihat dari sudut pandang syarat sah perjanjian, maka inilah hasil penelitian dari Penulis, yaitu:

- 1) Adanya kata sepakat dari para pihak: dalam kasus ini, penjual dan pembeli sepakat untuk menjual tanah yang telah ditunjuk oleh penjual. Namun sebenarnya terdapat cacat hukum dalam syarat subjektif ini karena adanya penipuan dari pihak penjual. Dalam dokumen putusan disebutkan bahwa apabila diketahui bahwa SHM Nomor 132/Desa Citemu tidak memiliki objek fisik maka tidak mungkin pembeli akan sepakat melakukan jual beli. Walaupun mengenai penipuan ini belum terbukti dengan putusan pengadilan Pidana namun berdasarkan pemeriksaan dan sikap dari penjual yang jelas telah mengalihkan fisik objek jual beli namun memintanya kembali, dapat menjadi indikasi bahwa ada niat buruk pada penjual saat melakukan transaksi dengan mencantumkan dan menyerahkan sertifikat yang bukan SHM yang sebenarnya atas fisik objek jual beli.

2) Adanya kecakapan berbuat para pihak: dalam kasus ini, pihak penjual memang memiliki hak atas fisik dari objek jual beli (AJB Nomor 90/2011), dan pembeli juga sudah dewasa dan berwenang untuk dapat menjadi subjek pemilik HM yang diperjualbelikan

3) Objek tertentu: dalam kasus ini, walaupun keterangan mengenai SHM yang diperlihatkan adalah bukan yang sebenarnya melekat pada fisik objek jual beli, namun pada saat proses pembuatan AJB, penjual telah menunjuk (dengan foto) tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli, sehingga yang harus digunakan dalam meneliti keabsahan AJB ini adalah unsur yang dapat menjamin terjadinya atau terlaksannya tujuan dari jual beli tersebut. Sehingga walau yang ditunjukkan dan diserahkan oleh Penjual bukanlah SHM yang sebenarnya atas tanah tersebut namun syarat objek ini tetap terpenuhi karena Penjual telah menunjuk objek tertentu dalam AJB.

4) Adanya kausa yang diperbolehkan: tujuan dari jual beli ini sebenarnya untuk membantu penjual melunasi hutangnya kepada bank dan menyelamatkan tanah dan bangunan objek sengketa agar tidak jatuh ke pihak lain karena tanah dan bangunan tersebut merupakan tanah pusaka keluarga, sehingga menurut penulis walau ada indikasi bahwa penjual melakukan jual beli dengan kausa yang tidak baik yaitu agar lepas dari tanggung jawab membayar hutang kepada bank dan dapat menarik kembali tanah yang dijamin dari pihak pembeli karena dia memiliki sertifikat yang asli tas objek sengketa, namun karena pembeli berniat baik membeli tanah untuk menolong penjual dan mendapatkan hak atas tanah fisik objek sengketa maka keabsahan perjanjian harus ditelaah dari sudut pandang kecondongan kemana tujuan jual beli tanah akan tercapai (yaitu beralihkan kepemilikan hak). Sehingga menurut penulis, jual beli tersebut mengandung kausa yang diperbolehkan.

Berdasarkan syarat-syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara tersebut, sebenarnya terdapat cacat syarat subjektif dimana penjual melakukan penipuan. Yang dapat dilakukan penjual adalah dengan melakukan pembatalan perjanjian. Namun dalam kasus tersebut, pembeli tidak meminta pengadilan untuk membatalkan perjanjian, justru meminta pengadilan untuk mengukuhkan jual beli atas objek jual beli yang telah ditunjuk oleh penjual.

Walaupun syarat sah perjanjian dalam mengisi kekosongan hukum dalam peraturan pendaftaran tanah, namun seharusnya selain melihat dari sudut pandang KUHPerdara, hakim juga seharusnya melihat dari sudut syarat materil dan formil yang terkandung dalam peraturan pendaftaran tanah, mengingat syarat materil dan formil tersebut telah dipegang oleh para ahli sebagai suatu pedoman untuk menilai keabsahan jual beli tanah karena dalam syarat formil dan materil tersebutlah asas “riil”, “terang” dan “tunai” diwujudkan.

Pertimbangan hakim terhadap petitum Para Tergugat (dalam Rekonpensi menjadi Para Penggugat) yang meminta hakim untuk memutuskan bahwa jual beli yang dimaksud dalam AJB Nomor 90/2011 adalah untuk jual beli atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 131/Desa Citemu dan menghukum Penggugat untuk menyerahkan SHM Nomor 131/Desa Citemu kepada Para Tergugat. Dalam pertimbangannya, hakim mengagap bahwa jual beli adalah sah dan Tergugat II adalah pembeli beritikad baik sehingga patut dilindungi oleh hukum. Hakim tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai itikad baik yang ditunjukkan kepada Para Tergugat.

Terhadap pertimbangan mengenai pembeli beritikad baik, penulis memiliki perbedaan pandangan. Menurut penulis, dengan sistem publikasi yang negatif bertendensi positif, kehati-hatian merupakan keharusan bagi setiap pembeli, dan hal

tersebut juga sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5 Tahun 2014, disebutkan kriteria mengenai itikad baik, yang salah satunya adalah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat. Bila dihubungkan dalam perkara ini, maka menurut penulis sikap Pembeli yang bersifat pasif dan hanya mengandalkan kepercayaan kepada penjual dan PPAT adalah sikap yang kurang hati-hati dan tidak mencerminkan itikad baik dari seorang pembeli tanah. Selain itu, konsep pembeli beritikad baik lebih relevan digunakan apabila dalam jual beli tanah unsur-unsur yang membatalkan jual beli (seperti contohnya ternyata penjual bukan pemilik tanah objek jual beli), dalam hal tersebut konsep pembeli beritikad baik lebih tepat diterapkan sebagai alasnya untuk mengesahkan jual beli (yang seharusnya tidak sah), karena dengan itikad baik pembeli telah mencerminkan sikap hati-hati, bila terdapat kesalahan maka memang patulah pembeli tersebut dilindungi oleh hukum.

Kemudian, dalam perkara ini, perjanjian sudah ditetapkan sah dan mengikat para pihak oleh majelis hakim, sehingga menurut penulis penyebutan “pembeli beritikad baik” tidak mengandung konsekuensi apapun dan tidak relevan. Karena jual beli telah sah, maka menyerahkan SHM yang sebenarnya kepada pembeli merupakan suatu kewajiban dari Penggugat. Malahan, apabila Tergugat II (pembeli) diperiksa dengan konsep pembeli beritikad baik, dengan sikap pembeli yang pasif saat proses jual beli seharusnya pembeli (Tergugat II) tidaklah termasuk dalam kriteria pembeli beritikad baik menurut SEMA No. 5 Tahun 2014. Perbuatan Penggugat yang tidak mencantumkan SHM yang sebenarnya dalam AJB jelas bertentangan dengan hak orang lain dan tidak sesuai dengan kepatutan. Terlebih, setelah jual beli dilakukan, Penggugat mengklaim kembali objek jual beli yang nyata-nyata telah iya alihkan. Menurut penulis, perbuatan Penggugat sangat mencerminkan PPMH dan itikad tidak baik dari seorang penjual.

Dengan demikian, putusan hakim menolak gugatan penggugat adalah tepat karena jual beli tanah dan bangunan dengan AJB Nomor 90/2011 adalah sah mengikat kedua belah pihak, mengenai objeknya para pihak saat pembuatan perjanjian telah sepakat mengenai hal tertentu yaitu objek yang terletak di RW 01 RW 01 Desa Citemu, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon yang ber SHM Nomor 131/Desa Citemu. Putusan hakim yang mengabulkan gugatan dan petitum Para Tergugat menurut penulis juga telah tepat berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak. Namun, menurut penulis ada beberapa pertimbangan yang melatarbelakangi putusan tersebut kurang tepat, yaitu mengenai penilaian keabsahan jual beli yang menitik beratkan pada KUHPerdara, sedangkan tidak diteliti mendalam mengenai asas “riil”, “terang” dan “tunai”, penentuan AJB sebagai akta otentik tanpa memperhatikan bahwa telah terjadi cacat bentuk, dan penerapan konsep pembeli beritikad baik yang tidak relevan dan tidak memiliki konsekuensi hukum terhadap keabsahan jual beli.

Mengenai jual beli terhadap sertifikat yang tidak terdapat objek tanahnya tersebut hingga dapat dialihkan dan dibalik nama sebenarnya tidak dimungkinkan terjadi kecuali terdapat kelalaian pengecekan oleh PPAT ataupun pegawai Kantor Pertanahan. Hal tersebut dikarenakan proses pengecekan sertifikat terjadi 2 (dua) kali yaitu pada saat pra pembuatan AJB dan pada saat akan dilakukan balik nama. Secara garis besar proses tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) tahap, yaitu tahap persiapan pembuatan akta, tahap pelaksanaan pembuatan akta, pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak.

- a. Persiapan pembuatan akta. Sebelum membuat akta, terlebih dahulu PPAT menyiapkan bentuk akta yang sesuai dengan jenis perbuatan hukum. Perbuatan jual beli dituangkan dalam AJB yang bentuknya telah ditetapkan dalam Perkaban No. 8 Tahun 2012. Kemudian, PPAT wajib untuk melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat HM yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Terhadap pemeriksaan ini, Kantor Pertanahan memberikan beberapa tanggapan, yaitu:
- a) Apabila data-data tersebut sesuai, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT... (nama PPAT yang bersangkutan)... telah minta pengecekan sertipikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Sertipikat ini kemudian dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan dan dapat dialihkan.
  - b) Bila data-data tersebut tidak sesuai dan tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada semua sampul dan halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan...” kemudian diparaf. Dengan hasil ini, PPAT wajib menolak untuk membuat akta jual belinya.
  - c) Bila sertipikat tersebut memang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan namun data yuridis dan fisiknya yang tercantum dalam sertipikat tidak sesuai dengan buku tanah dan surat ukur di Kantor Pertanahan maka kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda.

Mengenai prosedur, syarat, jangka waktu pengecekan sertipikat ini, telah dijabarkan dalam Lampiran II Perkaban No. 1 Tahun 2010. Syarat yang harus dibawa ke Kantor Pertanahan untuk dapat melakukan pengecekan sertipikat adalah formulir permohonan yang telah ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya, surat kuasa (bila dikuasakan), fotokopi identitas (KTP) pemohon dan/atau kuasanya, sertipikat hak atas tanah, surat pengantar dari PPAT. Biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon adalah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Bukan Pajak yang berlaku pada BPN. Proses pengecekan sertipikat memakan waktu 1 (satu) hari.

Dengan membawa dokumen dan biaya pengecekan sertipikat maka pemohon mendatangi loket pelayanan dan menyerahkan dokumen-dokumen syarat pengecekan untuk diperiksa oleh petugas Kantor Pertanahan. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, maka pemohon menuju loket pembayaran untuk membayar biaya pengecekan sertipikat. Petugas selanjutnya akan mengecek kesesuaian data sertipikat dengan buku tanah, surat ukur dan dokumen terkait lainnya yang ada dalam Kantor Pertanahan. Pemeriksaan dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu penyocokan berdasarkan database Kantor Pertanahan dan pengecekan secara manual dengan buku tanah sekaligus melakukan cap terhadap buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan. Kemudian sertipikat yang telah dicek, dikembalikan kepada pemohon.

Selain itu, pada tahap ini calon penerima hak juga harus memberikan surat pernyataan yang pada intinya menyatakan bahwa dengan membeli tanah tersebut, calon penerima hak tidak melebihi luas maksimum kepemilikan hak milik dan tidak menjadi pemilik tanah guntai. Pernyataan tersebut kemudian harus jelaskan oleh PPAT kepada para pihak.

- b. Pelaksanaan pembuatan akta. Pada tahap pelaksanaan, pembuatan akta harus dihadiri kedua-dua pihak, minimal 2 (dua) saksi yang sesuai dengan syarat saksi menurut undang-undang, dan PPAT wajib membacakan akta jual beli yang telah dibuat kepada para pihak. Setelah itu, Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.
- c. Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak. Setelah proses pembuatan akta jual beli selesai dilakukan maka PPAT wajib menyampaikan akta tersebut dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Mengenai prosedur, syarat, jangka waktu pendaftaran peralihan hak atas tanah telah dijabarkan dalam Pasal 103 Perkab No. 3 Tahun 1997 dan Lampiran II Perkab No. 1 Tahun 2010. Syarat yang harus dibawa ke Kantor Pertanahan untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak, akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, fotokopi identitas (KTP) pihak yang mengalihkan dan penerima hak, sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan, izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2), bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang, bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang. Biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon adalah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Bukan Pajak yang berlaku pada BPN. Proses pengecekan sertifikat memakan waktu 5 (lima) hari.

Dengan membawa persyaratan dokumen dan biaya pendaftaran peralihan hak, maka pemohon menyerahkan persyaratan dokumen tersebut ke loket pelayanan untuk diperiksa oleh petugas Kantor Pertanahan. Setelah dokumen dinyatakan lengkap maka pemohon membayar biaya pendaftaran peralihan hak di loket pembayaran. Kemudian petugas Kantor Pertanahan yang bertugas melakukan balik nama akan melakukan hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 105 Perkab No. 3 Tahun 1997 yaitu mencoret nama pemegang hak lama dalam buku tanah dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk, nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan cap dinas

Kantor Pertanahan, kegiatan-kegiatan tersebut juga dilakukan juga terhadap sertifikat yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama, nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak. Kemudian sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Dengan prosedur demikian, seharusnya tidak dimungkinkan untuk terjadi pengalihan hak atas tanah menggunakan sertifikat yang tidak ada objek tanahnya karena data mengenai sertifikat tersebut dan tanahnya tidak mungkin ada di Kantor Pertanahan.

Terkait dengan kasus tersebut, permasalahan terjadi bukan hanya mengenai status keabsahan jual beli atas SHM Nomor 132/Desa Citemu namun juga mengenai pendaftaran peralihan tanah tersebut. telah diketahui bahwa ABJ Nomor 90 tahun 2011 yang merupakan bukti peralihan hak SHM No. 132/Desa Citemu berhasil dilakukan pendaftaran/balik nama, walaupun terdapat cacat mengenai isi atau data fisik dalam sertifikat tersebut yang akhirnya menimbulkan sengketa antara Pembeli dan Penjual karena setelah balik nama dilakukan, diketahui bahwa objek tanah sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 132/Desa Citemu tidak ada. Dalam hal ini terdapat 2 (dua) pihak yang bertanggung jawab dalam hal pendaftaran peralihan hak yaitu Kantor Pertanahan dan PPAT.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan salah satu dari bentuk pelayanan publik dalam bidang pertanahan sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) UU No. 25 Tahun 2009 dan 5 Perkaban No. 1 Tahun 2010. Sebelum membahas mengenai tanggung jawab Kantor Pertanahan dan PPAT berdasarkan UU No. 25 Tahun 2009 perlu diketahui terlebih dahulu mengenai fakta-fakta dalam kasus yang diteliti dan kewenangan Kantor Pertanahan PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah.

- 1) Fakta-fakta kasus yang diteliti: bahwa dalam putusan pengadilan yang diteliti tidak terdapat keterangan mengenai pelaksanaan tugas oleh pejabat/petugas Kantor Pertanahan dalam rangka peralihan hak atas tanah. Tidak ada keterangan mengenai proses pengecekan SHM Nomor 132/Desa Citemu, maupun keterangan mengenai proses pendaftaran peralihan hak atas SHM Nomor 132/Desa Citemu yang kemudian menimbulkan sengketa antara Penjual dan Pembeli serta teregister dalam Pengadilan Negeri Sumber pada tahun 2014.
- 2) Subjek pengembalian tanggung jawab dan sanksi dalam UU No. 25 Tahun 2009 yaitu:
  - a. Penyelenggara pelayanan publik yaitu setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik.
  - b. Pelaksana pelayanan publik yaitu pejabat, pegawai, petugas, dan setiap orang yang bekerja di dalam organisasi penyelenggara yang bertugas melaksanakan tindakan atau serangkaian tindakan pelayanan publik.

Mengenai subjek pengembalian tanggung jawab dan sanksi terdapat perbedaan dengan subjek yang diatur dalam Perkaban 8 Tahun 2011. Dalam Perkaban No. 8 Tahun 2011, yang disebut dengan penyelenggara adalah pimpinan uni/satuan kerja di lingkungan BPN Republik Indonesia yang melakukan pelayanan publik dan pelayanan internal. Sedangkan yang disebut dengan pimpinan unit kerja berdasarkan Perkaban No. 18 Tahun 2010 yaitu sekretaris utama, inspektur utama, deputy, kepala pusat, kepala biro/direktur/inspektur, kepala kantor wilayah, ketua sekolah tinggi pertanahan nasional

dan kepala kantor pertanahan. Kemudian dalam Perkaban No. 8 Tahun 2011 tidak ada penjelasan mengenai pelaksana pelayanan publik, namun terdapat kata Pelayan Publik yang memiliki arti pejabat, pegawai, atau petugas yang bertugas melaksanakan tindakan atau serangkaian tindakan pelayanan publik dan pelayanan internal di lingkungan BPN Republik Indonesia.

3) Kewenangan Kantor Pertanahan dan PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah: yaitu berdasarkan UU No. 30 Tahun 2014 kewenangan dapat diperoleh melalui 3 (tiga) cara, yaitu atributif, delegasi dan mandat. Bila kewenangan tersebut dihubungkan dengan Pasal 5 dan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997, maka dapat dilihat bahwa BPN adalah pihak yang menjadi penerima delegasi dari Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Hal tersebut tercermin pada dasar hukum kewenangan BPN yang didapat berdasarkan Peraturan Pemerintah. Kemudian, dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Menurut hemat penulis dalam hal ini telah terjadi juga pendelegasian kewenangan BPN dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 3 Perkaban No. 2 Tahun 2013.

Berdasarkan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 pula, dapat dilihat bahwa BPN selain mendelegasikan tugas pelaksanaan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan, sebagian tugas pendaftaran tanah juga didelegasikan kepada PPAT untuk dilaksanakan. Tidak ditemukan mengenai dasar hukum pendelegasian tersebut, sehingga penulis menggunakan penafsiran hukum dengan metode interpretasi sistematis yaitu dengan menelaah beberapa peraturan terkait untuk menemukan hubungan antara BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah dan PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah yang menerima delegasi dari BPN. Apabila ditelaah dari ciri-ciri sumber kewenangan, kewenangan PPAT tidaklah didapat secara atributif karena kewenangan atributif bersumber dari UUD atau Undang-Undang. Dalam UUPA maupun UUD tidak disebutkan mengenai kewenangan PPAT. UUPA dan UUD memberikan kewenangan atributif kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah dan memberikan kesempatan bagi Pemerintah untuk mendelegasikannya dengan Peraturan Pemerintah. Kewenangan PPAT juga tidak dapat dikatakan bersumber dari mandat karena berdasarkan Pasal 14 ayat (8) UU No. 30 Tahun 2014 disebutkan bahwa tanggung jawab mengenai pelaksanaan mandat tetap berada di pemberi mandat. Konsep tanggung jawab tersebut bertentangan dengan Pasal 55 Perkaban No. 1 Tahun 2006 yang menyebutkan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Bila kewenangan PPAT dilihat dari ciri-ciri delegasi yang diatur dalam Pasal 13 UU No. 30 Tahun 2014 terdapat beberapa kesesuaian, yaitu BPN mendapatkan kewenangan mendelegasikan pelaksanaan pendaftaran tanah kepada PPAT berdasarkan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997. PPAT mendapat kewenangan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998 yang sebelumnya kewenangan tersebut diemban oleh Kantor Pertanahan. PPAT juga dimungkinkan untuk mendelegasikan kewenangannya kepada PPAT pengganti pada saat PPAT sedang cuti sesuai dengan Pasal 31 PP No. 37 Tahun 1998. Mengenai tanggung jawab yang beralih kepada penerima delegasi juga sesuai dengan Pasal 55 Perkaban No. 1 Tahun 2006. Selain dengan menelaah kesesuaian karakter kewenangan PPAT dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, status PPAT sebagai pelaksana

pendaftaran tanah juga di sebutkan dalam Penjelasan Pasal 39 dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa kewenangan PPAT untuk menerima atau menolak pembuatan akta merupakan salah satu bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu agar pada saat akta PPAT, misalnya AJB diterbitkan, maka AJB tersebut dapat menjadi dasar untuk dilakukan tindakan pendaftaran yang selanjutnya yaitu pendaftaran peralihan hak/baliknama sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian telah jelas bahwa Kantor Peranahan merupakan pelaksanaan dari pelayanan publik karena Kantor Pertanahan masuk dalam tata organisasi BPN berdasarkan Perkaban No. 4 Tahun 2006 dan Perkaban No. 2 Tahun 2013, PPAT juga merupakan pelaksana pelayanan publik walaupun tidak tercantum dalam tata organisasi BPN karena PPAT merupakan penerima delegasi BPN sebagai pelaksana pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal 39 dan 40 PP No. 29 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998 dan Perkaban No. 3 Tahun 1997.

Setelah mengetahui tentang kewenangan Kantor Pertanahan dan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. dalam penelitian ini, penulis akan memasukkan Kepala Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara yang mewakili BPN sebagaimana ditentukan dalam Perkaban No. 8 Tahun 2011 karena Perkaban tersebut merupakan pelaksanaan (*Lex Specialis*) dari UU No. 25 Tahun 2009. Sedangkan petugas/pegawai yang berwenang dalam pengecekan sertifikat dan pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama serta PPAT dalam penelitian ini penulis masukkan dalam kategori pelaksana pelayanan publik. Tanggung jawab atau sanksi yang dapat diberlakukan yaitu:

- 1) Berdasarkan Pasal 51 UU No. 25 Tahun 2009: Masyarakat dapat menggugat Kepala Kantor Pertanahan karena telah melakukan proses pendaftaran/balik nama atas SHM Nomor 132/Desa Citemu walau objek dalam sertifikat tersebut tidak ada dan merugikan Pembeli yang mentransaksikannya.
- 2) Pasal 53 UU No. 25 Tahun 2009: bila petugas diduga melakukan tindak pidana penipuan atau pemalsuan sertifikat maka Pembeli dapat melaporkan petugas/pegawai Kantor Pertanahan tersebut kepada pihak berwenang.
- 3) Pasal 54 ayat (1) dan Pasal 57 UU No. 25 Tahun 2009: kepada Kepala Kantor Pertanahan adalah teguran tertulis oleh Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah apabila Kepala Kantor Pertanahan tidak memberikan sanksi kepada petugas/pegawai/PPAT sedangkan diketahui bahwa petugas/pegawai/PPAT telah melakukan pelanggaran ketentuan BPN mengenai Pendaftaran Tanah.
- 4) Berdasarkan Pasal 54 ayat (2) UU No. 25 Tahun 2009: sanksi apabila petugas/pegawai Kantor Pertanahan atau PPAT tidak memberikan pelayanan yang berkualitas dan/atau tidak melaksanakan tugas sesuai standar pelayanan maka petugas atau pegawai Kantor Pertanahan dan PPAT dapat dikenakan teguran tertulis
- 5) Berdasarkan Pasal 58 UU No. 25 Tahun 2009: bahwa Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Pegawai/Petugas Kantor Pertanahan dan PPAT yang dikenai sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dapat dilanjutkan pemrosesan perkara ke lembaga peradilan umum apabila penyelenggara melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau penyelenggara melakukan tindak pidana.

## **C. Simpulan dan Saran**

### **1. Simpulan**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan oleh Penulis di dalam bab-bab sebelumnya, maka simpulan dari permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Jual beli yang tidak mencantumkan SHM yang sebenarnya adalah sah selama syarat-syarat dalam konsep jual beli hukum adat terpenuhi yaitu syarat materil dan syarat formil dalam jual beli tanah dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 serta syarat lainnya yang menurut hakim merupakan syarat materiil dalam jual beli tanah. Sedangkan AJB-nya menjadi tidak otentik, terdegradasi menjadi akta bawah tangan karena adanya cacat formil (bentuk), sehingga agar dapat dijadikan bukti adanya jual beli tanah harus ada pengakuan dari pihak lawan (pihak lain dalam perjanjian tersebut).
2. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli beritikad baik adalah dengan menyatakan sahnya perjanjian walaupun terdapat unsur-unsur materil yang seharusnya menyebabkan perjanjian tersebut batal. Maka untuk mendapatkan perlindungan tersebut, yang harus diuji bukan hanya mengenai kejujuran Penjual, tapi juga sikap kehati-hatian dari Pembeli tanah itu sendiri sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5 Tahun 2014.

## 2. Saran

Berdasarkan pembahasan dan simpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan adalah, Bahwa dalam proses pengecekan sertifikasi dan pendaftaran peralihan hak, selain dilakukan pengecekan terhadap data yuridis sertifikat dan buku tanah serta daftar-daftar dalam Kantor Pertanahan, seharusnya juga dilakukan pengecekan fisik atau lokasi/lapangan dengan sertifikat, buku tanah dan daftar-daftar dalam Kantor Pertanahan, sehingga kepastian hukum mengenai data yang termuat dalam sertifikat dapat lebih terjamin.

## Daftar Referensi

### A. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. cet. 41. Jakarta: PT Balai Pustaka. 2014.
- Indonesia. *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Pelayanan Publik*. UU No. 25 Tahun 2009. LN No. 112 Tahun 2009. TLN No. 5038.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan*. UU No. 30 Tahun 2014. LN No. 292 Tahun 2014. TLN No. 5601.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah*. PP No. 38 Tahun 1963. LN No. 61 Tahun 1963. TLN No. 2555.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Perkaban No. 3 Tahun 1997.

- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban No. 4 Tahun 1999.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban No. 1 Tahun 2006.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*. Perkaban No. 3 Tahun 2006.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan*. Perkaban No. 4 Tahun 2006.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*. Perkaban No. 2 Tahun 2013.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan*. Perkaban No. 1 Tahun 2010.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Pelayanan Publik dan Penyelenggara Pelayanan Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*. Perkaban No. 8 Tahun 2011.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Kerja Majelis Kode Etik Pelayanan Publik dan Penyelenggara Pelayanan Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*. Perkaban No. 17 Tahun 2013.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan Pengaduan Masyarakat*. Perkaban No. 2 Tahun 2010.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan tentang Perubahan atas Perkaban No. 3 Tahun 1997*. Perkaban No. 8 Tahun 2012.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Peranahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahn Nasional Republik Indonesia tentang Pengelolaan Pengaduan di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*. Perkaban No. 8 Tahun 2018.
- Indonesia. Surat Edaran Mahkamah Agung. SEMA No. 5 Tahun 2014

## **B. Buku**

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. cet 1. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2003.
- Budiono, Harlien. *Ajaran umum hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan*. cet. 3. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2011.
- Eddy, Richard. *Aspek Legal Properti – Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: CV. Andi Offset. 2010.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program. 2010.

- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. cet. 1. Depok: PT Raja Grafindo Persada. 2014.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. cet. 4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2013.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. cet. 13. Jakarta: Sinar Grafika. 2013.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. cet. 12. Jakarta: Djambatan. 2008.
- Hutabarat, Samuel M.P. *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian* Jakarta: Kompas Gramedia. 2012.
- Ismail, Ilyas. *Konsepsi Hak Garap atas Tanah*. cet. 1, Bandung: Ciptapustaka Media Perintis. 2011.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Hukum Universitas Indonesia. 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. cet. 1. Jakarta: Kencana Media Group. 2006.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka. 2014.
- Permadi, Irwan. *Unifikasi dan Pluralisme Hukum Agraria*. cet. 1. Malang: Gunung Samudera. 2017.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. cet.2. Jakarta: Prenada Media Group. 2010.
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak atas Tanah*. cet 1. Jakarta: Prenadamedia Group. 2015.
- Soekanto, Soerjono. *Meninjau Hukum Adat Indonesia*. cet. 2. Jakarta: CV Rajawali. 1985.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. cet. 3. Jakarta: UI-Press. 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. ed. 1. cet. 17. Jakarta: Rajawali Pers. 2015.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. cet. 21. Jakarta: Intermasa. 2005.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. cet 9. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Widjaya, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*. cet. 4. Jakarta: Kesaint Blanc. 2007.

### C. Jurnal/Internet

- Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/ppat-merupakan-bagian-dari-kementerian-atrbpn-67196> diakses pada 25 November 2018
- Hutagalung, Arie S. dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* (Januari-Maret 2005).
- Putro, Widodo Dwi. Et al. “Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik”, <http://leip.or.id/penjelasan-hukum-pembeli-beritikad-baik-hukum-perdata/>. diakses pada 1 September 2018.

### D. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung. Putusan Nomor 123/K/SIP/1970

Mahkamah Agung. Putusan Nomor 1816 K/Pdt.1989  
Pengadilan Negeri Klaten. Putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt.  
Pengadilan Negeri Sumber. Putusan No. 32/Pdt.G/2014/PN.Sbr.

#### **E. Tesis**

- Akmelen Zulda Putra. “Akibat Hukum dari Pembuatan AJB Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT”. Tesis Magister Universitas Diponegoro. Semarang. 2010.
- Gumayanti, Rosye Novita. “Analisis Yuridis Dampak Hukum ats AJB yang Terdapat Kesalahan Didalamnya – Sebuah Studi Kasus Atas AJB di Kotamadya Bogor”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta. 2014.
- Mutiara, Lyla. “Akibat Hukum dari Pembuatan AJB yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta (Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 967K/PDT/2010)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta. 2014.
- Prawesti, Dyah “Keabsahan Suatu AJB Tanah yang Dibuat oleh PPAT Apabila Ternyata Identitas Diri Penghadap Palsu”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta. 2016.
- Rahmawati, Dewi. “Kesalahan Penandatanganan Akta PPAT Berakibat pada Batalnya Akta Tersebut (Analisis Yuridis terhadap Pembuatan AJB di Kabupaten Bekasi)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta. 2014.
- Sari, Anna Purnama. “Tanggung Jawab PPAT atas Akta yang dibuat dihadapannya (Tinjauan Yuridis terhadap AJB yang Harganya Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta. 2013.
- Wangarry, Maria Astrid. “Analisis Terhadap Tanggung Jawab PPAT selaku Notaris dalam Penandatanganan AJB (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 982 K/PDT/2011)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta. 2015.