

Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)

Sigit Dwi Santoso

Universitas Narotama Surabaya | sigit_adv_sby@yahoo.com

Moh. Saleh

Universitas Narotama Surabaya

Abstract: Land issues are an issue that always arises and always actual from time to time. One of the land issues is a land dispute case that occurred in Sleman district, which has been examined and issued a decision on appeal with Supreme Court verdict. 787 K/Pdt/2013 on December 17, 2013, of which one of its decisions is "to declare invalid and null and void in The Deed of Sale and Purchase Number 141/2004 dated November 26, 2004". Surely this raises legal issues, in the form of "the existence of The Deed of Sale and Purchase made by PPAT which is an authentic deed". At the end of this paper, two things are concluded. Firstly, the existence of this verdict has indicated the existence of legal protection, in the form of: declaring invalid and void according to the law of the sale and purchase of the land because it is not in accordance with customary law, which is cash, light, and real. Secondly, the existence of this verdict has indicated the existence of legal certainty, by declaring invalid and null and void of the Deed of Sale and Purchase of Land made by PPAT.

Abstrak: Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa. Salah satu permasalahan tanah adalah kasus sengketa tanah yang terjadi di kabupaten Sleman, yang telah diperiksa dan dikeluarkan putusan pada tingkat kasasi dengan putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013 pada tanggal 17 Desember 2013, yang salah satu putusannya adalah "menyatakan tidak sah dan batal menurut hukum pada Akta Jual Beli Nomor 141/2004 tanggal 26 November 2004". Tentunya ini menimbulkan isu hukum, berupa "keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang merupakan sebuah akta otentik". Di akhir tulisan ini disimpulkan dua hal. Pertama, keberadaan putusan ini telah menunjukkan adanya perlindungan hukum, dalam

bentuk: menyatakan tidak sah dan batal menurut hukum terhadap jual beli tanah tersebut karena tidak sesuai dengan hukum adat, yaitu bersifat tunai, terang, dan riil/nyata. Kedua, keberadaan putusan ini telah menunjukkan adanya kepastian hukum, dengan menyatakan tidak sah dan batal menurut hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT.

Kata Kunci: kekuatan dan keabsahan, akta otentik, dan akta PPAT

A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Bahkan menurut Ter Haar, terdapat hubungan yang erat antara tanah dan manusia, dikarenakan tanah merupakan tempat tinggal, tanah yang memberi kehidupan, tanah dimana manusia dimakamkan, sehingga hubungannya bersifat *magis religius*.¹ Selanjutnya, di masa sekarang kebutuhan akan tanah tidak seimbang dengan ketersediaan tanah yang terbatas dan tidak dapat diperbaharui, yang tentunya bisa menimbulkan permasalahan tanah.² Permasalahan tanah tersebut bisa bersifat vertikal maupun horizontal, antara perseorangan maupun badan hukum, atau merupakan permasalahan tanah murni atau tidak terkait secara langsung dengan tanah.³

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa. Bentuknya bisa berupa pengaduan masyarakat yang diajukan secara langsung, tertulis, ekspose di media cetak/elektronik,

¹ Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), h. 194.

² Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2005), h. 1.

³ Pahlefi, "Analisis Bentuk-bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Agraria", *Majalah Hukum Forum Akademika*, Volume 25, Nomor 1, Maret 2014, h. 137.

bahkan melalui aksi unjuk rasa, di samping juga melalui gugatan ke Pengadilan.⁴

Menurut Maria S.W. Sumardjono, peta permasalahan tanah dapat di kelompokkan menjadi lima, yaitu:

1. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan;
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan *Land Reform*;
3. Ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan;
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
5. Masalah yang berkaitan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat.⁵

Dalam konteks inilah Undang-undang Pokok Agraria hadir, dengan berpedoman pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yang dituangkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu: "Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Ayat tersebut mengandung makna bahwa negara atau pemerintah merupakan penguasa, pengatur, dan pengelola, dan mempunyai kewenangan untuk mendistribusikan hak atas tanah kepada rakyat untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁶

Sebagai contoh dari arti "menguasai" adalah melakukan pengaturan tentang pendaftaran tanah, dengan membuat aturan hukum berupa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam PP tersebut diatur bahwa peralihan hak atas tidak dapat

⁴ *Ibid.*, h. 138.

⁵ Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas,, 2008), h. 8.

⁶ Pahlefi, *Analisis Bentuk-bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah*, h. 140.

dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷ Lebih jelasnya dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Meskipun begitu, ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat.

Keberadaan dari akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut oleh peraturan perundang-undangan disebut sebagai akta otentik.⁸ Ini sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 3 ayat (1), yaitu: "Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya".

Sebagai akta otentik, akta PPAT mempunyai beberapa konsekwensi hukum, antara lain:

1. Merupakan alat bukti sempurna, sebagaimana dalam Pasal 1870 BW.
2. Merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh yang dapat memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara tersebut.⁹

⁷ Indah Widyaningsih, *"Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Sengketa Jual Beli"*, Naskah Publikasi, Fakultas Hukum UMS Surakarta, 2017, h. 2

⁸ Bambang Yunarko, "Kedudukan Jabatan dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara", *Perspektif*, Volume XVIII. No. 3 Tahun 2013, Edisi September, h. 188.

⁹ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif*, Vol. 5 No. 1 Maret 2014, h. 99.

3. Mempunyai kekuatan pembuktian materiil bahwa secara hukum.
4. Memiliki kekuatan pembuktian lahir.¹⁰
5. Merupakan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota,¹¹

Namun hal tersebut berbeda dengan kasus sengketa tanah yang terjadi di kabupaten Sleman. Kasus tersebut telah diperiksa dan diadili pada tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Surakarta (Putusan No. 52/Pdt.G/2011/PN.Slmm. tanggal 4 Januari 2012), dan pada tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta (Putusan Nomor 22/Pdt/2012/PT.Y. tanggal 3 September 2012). Bahkan, telah telah diperiksa dan diadili di tingkat kasasi dengan dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013 pada tanggal 17 Desember 2013. Di dalam salah satu amar putusannya dinyatakan bahwa “menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi”, sehingga kembali pada putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang salah satu amar putusannya menyatakan bahwa “Akta Jual Beli Nomor 141/2004 tanggal 26 November 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Gelis Rahmad Joko Pradopo, SH adalah tidak sah dan batal menurut hukum”.

Tentunya ini menimbulkan isu hukum, berupa “keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang merupakan sebuah akta otentik”. Tentunya ini berkaitan dengan kekuatan hokum dari pada sebuah akta otentik yang dibuat oleh PPAT tersebut. Idealnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT mempunyai kekuatan hokum, sehingga memberikan kontribusi kepastian hokum dalam hokum pertanahan, dikarenakan produk dari lembaga pemerintah,

¹⁰ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), h. 37-38.

¹¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 7

dalam hal ini PPAT, sehingga merupakan sesuatu alat bukti peralihan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi.¹²

Dari latar belakang tersebutlah tulisan ini hadir, dengan memfokuskan pada “keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013”.

B. Akta PPAT sebagai Akta Otentik

Suatu akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.¹³ Fungsi akta adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindarkan sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari, oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah. Akta itu merupakan rangkaian kata-kata yang harus disusun dalam kalimat yang baik, jangan sampai akta tersebut memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.

Dalam konteks fungsi inilah lalu dimunculkan akta di bawah tangan dan akta otentik, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1867 BW, bahwa “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) otentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan.”

Pengertian akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di

¹² Indri Hadisiswati, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”, *Ahkam*, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014, h. 121.

¹³ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), h. 48.

hadapan pejabat umum pembuat akta.¹⁴ Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam Pasal 1869 BW.

Sedangkan pengertian akta otentik, sebagaimana dalam Pasal 1868 BW, adalah “suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Dengan memperhatikan pasal tersebut, maka suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk dibuat akta itu.

Dalam hal demikian dibandingkan dengan akta di bawah tangan (*onderhanse akta*), maka akta otentik dapat dikatakan merupakan satu-satunya alat bukti tertulis yang berlaku sebagai alat bukti utama dalam sengketa perdata yang dapat dipercaya. Sedangkan akta dibawah tangan walaupun juga merupakan alat bukti tertulis, tetapi tidak selalu dapat dipercaya karena tidak dibuat oleh Pejabat yang berwenang yang membuatnya.¹⁵

Oleh karena itu, tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa. Artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh di simpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan

¹⁴ Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, h. 36.

¹⁵ Fariska Manggara, “Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, *Lex Administratum*, Vol.1/No.1/Jan-Mrt/2013, h. 88-90.

prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Dalam konteks inilah dimungkinkan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak bersangkutan yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum. Oleh karenanya akta-akta yang dibuatnya yang berkenaan dengan tugas dan wewenangnya menjadi akta otentik. Hal ini sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka 1 Perka BPN No. 1 Tahun 2006, bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun."

Dengan demikian, PPAT sebagai pejabat umum maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Adanya akta otentik berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut, sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak tersebut masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta otentik yang dibuat oleh PPAT pada saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan

hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

Terdapat tiga hal yang perlu diperhatikan berkaitan akta PPAT merupakan akta otentik. Pertama, adalah bahwa dikarenakan akta PPAT merupakan akta otentik, maka terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.¹⁶

Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pembuatan akta tersebut, PPAT harus memiliki prinsip kehati-hatian, terutama terhadap akta jual-beli yang merupakan akta otentik yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah yang bersertipikat dari nama penjual kepada nama pembeli.¹⁷ Apabila PPAT tidak berhati-hati dalam meleaksanakan tugas jabatannya dan tidak mematuhi ketentuan yang berlaku dalam pembuatan akta jual beli tersebut, maka bisa saja terjadi akta tersebut tidak lagi menjadi akta otentik tapi terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.¹⁸

Hal kedua, yang perlu diperhatikan berkaitan akta PPAT merupakan akta otentik, sebagaimana dikemukakan oleh Budi Harsono, bahwa akta otentik merupakan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebutkan dalam akta itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak adalah peristiwanya. Akta otentik boleh dipercaya, bukan karena dibuat oleh PPAT. Akan tetapi oleh karena PPAT yang membuat akta itu telah

¹⁶ Budi Sunanda, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri", dalam *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Syiah Kuala*, Volume 2, No. 1, Agustus 2013, h. 109.

¹⁷ Pandu Ismanto, *Tanah dan PPAT*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), h. 77.

¹⁸ Agus Suwandi, *Seluk Beluk Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009), h. 19.

dianggap sebagai orang mutlak boleh dipercaya. Sehingga jika berhadapan dengan Notaris, berarti berhadapan dengan orang yang boleh dipercaya. Sebab akta PPAT menyangkut tanah yang merupakan milik yang sangat berharga dan mempunyai arti khusus bagi orang Indonesia.

Dalam konteks inilah lalu lahir ketentuan sebagaimana dalam penjelasan atas Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatakan bahwa:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.”

Dengan kata lain bahwa akta PPAT yang merupakan akta otentik tersebut bisa saja menjadi tidak berfungsi sebagai akta otentik jika perbuatan hokum yang dibuktikan dalam akta PPAT tersebut batal, dibatalkan atau batal demi hokum. Lebih spesifik dalam hal ini adalah adanya factor-faktor yang menyebabkan perjanjian jual beli tanah tersebut menjadi batal.

Ketiga, yang perlu diperhatikan berkaitan akta PPAT merupakan akta otentik, bahwa sebagai akta otentik maka akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

Meskipun begitu, akta PPAT bisa saja terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi seperti akta di bawah tangan. Apalagi jika ditemukan cacat hokum pada akta otentik atau akta PPAT, maka mengakibatkan akta tersebut

dapat dibatalkan atau batal demi hukum, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan.

C. Aspek Hukum Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan bagian dari suatu perjanjian. Oleh karena itu, dalam memahami jual beli, juga diperlukan memahami aspek hukum dari perjanjian. Disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- b. Cakap membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Menurut Ahmadi Miru, bahwa perjanjian baru mengikat dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut sudah memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut.¹⁹

Selanjutnya, istilah “perjanjian jual beli” berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Secara materil perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Jual beli tanah merupakan jual beli dengan obyek yang spesifik. Salim HS mengatakan bahwa perjanjian tersebut tentu ada batasnya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar undang-undang atau bertentangan ketentuan UUPA.²⁰ Oleh karena itu, jual beli tanah harus berdasar pada UUPA.

¹⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 13.

²⁰ Salim HS., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h. 49.

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia masih mengikuti dualism peraturan dalam hukum agrarian. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan, yaitu hukum adat hukum barat. Namun dengan disahkannya UUPA maka hanya satu system hokum tanah saja yang berlaku, yaitu UUPA.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang 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.

Di samping itu, definisi dari jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas. Akan tetapi dengan memperhatikan Pasal 5 UUPA yang menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, maka bisa dipahami bahwa hokum tanah sekarang menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.²¹ Dengan demikian, pengertian jual beli bisa merujuk pada hukum adat. Sedangkan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang.²²

Dengan kata lain, menurut Salim HS,²³ bahwa jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak dan jual beli atas tanah yang didasarkan pada hukum adat. Sedangkan dalam hukun adat pengertian dari jual-beli tanah

²¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 76.

²² *Ibid.*, h. 77.

²³ Salim HS., *Hukum Kontrak*, h. 48.

merupakan perbuatan pemindahan hak dengan memenuhi tiga sifat, yaitu:

1. Terang. Artinya bahwa jual beli tanah dilakukan di depan pejabat umum yang berwenang.²⁴ Sesuai dengan PP No 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya, sehingga dipenuhilah syarat terang, bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi.²⁵
2. Tunai. Artinya dibayarkan secara tunai, bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama.²⁶
3. Riil. Artinya jual beli dilakukan secara nyata, bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.²⁷ Dalam konteks ini maka dengan ditandatanganinya akta jual beli oleh para pihak berarti membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, karena akta tersebut tersebut telah membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya.²⁸

Selain itu, dalam jual beli tanah harus tepenuhi dua syarat, yaitu:²⁹

1. Syarat Materil

²⁴ *Ibid.*, h. 48.

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 296.

²⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 77.

²⁷ *Ibid.*, h. 78.

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, h. 297.

²⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, h. 77

Syarat materiil sangat menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, berupa:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
- b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Maksudnya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama, sehingga tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.³⁰
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.³¹

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi, maka PPAT akan membuat akta jual belinya, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan kata lain, bisa dikatakan bahwa dengan telah

³⁰ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), h. 2.

³¹ *Ibid.*, h. 3.

dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik oleh PPAT, maka telah terpenuhi syarat formil.³²

Yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli tanah adalah terlebih dahulu harus diketahui benar tentang riwayat tanah yang bersangkutan.³³

D. Deskripsi Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013

Deskripsi dari Putusan Kasasi MA NO. 162 K/TUN/2012 adalah sebagai berikut:

1. Para Pihak:³⁴
 - a. Pihak Pemohon Kasasi terdiri dari tiga orang, yaitu:
 - 1) Krt. Onggodiprojo (dahulu Tergugat II/Terbanding II)
 - 2) Paimin (Tergugat III/Terbanding III)
 - b. Pihak Termohon Kasasi terdiri dari tiga orang, yaitu:
 - c. Para Pihak
 - 1) Samuel Sugito (dahulu Penggugat/Pembanding)
 - 2) Ir. Fajar Prabowo (dahulu Tergugat I /Terbanding I)
 - 3) Sugiharto, SH. (dahulu Tergugat IV/Terbanding IV)
2. Obyek Sengketa adalah Tanah SHM Nomor 422/Hargobinangun atas nama Soegito berdasarkan Keputusan BPN tanggal 24 Oktober 1992.³⁵
3. Putusan Kasasi adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: (1) Krt. Onggodiprojo dan (2) Paimin, tersebut; serta menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat II dan III/Terbanding II dan III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima

³² Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli-Desember 2017, h. 292.

³³ Fariska Manggara, *Pembatalan Jual Beli Tanah*, h. 105.

³⁴ Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012 tanggal 23 April 2012, h. 1-4.

³⁵ *Ibid.*, h. 2.

ratus ribu rupiah).³⁶ Dengan demikian menguatkan putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan Nomor 22/Pdt/2012/PT.Y. tanggal 3 September 2012, yaitu:

- a. Menerima permohonan banding dari Pembanding, dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 Januari 2012, Nomor: 52/Pdt.G/2011/PN.Slmn.
 - b. Menyatakan, bahwa perbuatan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 - c. Menyatakan bahwa tanah dan rumah sebagaimana dalam SHM Nomor 422/ Hargobinangun, adalah milik Penggugat, yang hingga saat ini belum pernah melakukan peralihan kepada orang lain dalam bentuk apapun
 - d. Menyatakan bahwa jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT Gelis Rahmad Joko Pradopo, SH sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 141/2004 tanggal 26 November 2004 adalah tidak sah dan batal menurut hukum
 - e. Menyatakan bahwa perikatan jual-beli dan kuasa menjual antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam Perikatan JualBeli Nomor 01 tanggal 1 November 2005 adalah tidak sah dan batal menurut hukum
 - f. Menyatakan bahwa akta jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat III dihadapan Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam Akta Jual-Beli Nomor 17/2008 tanggal 6 Maret 2008 adalah tidak sah dan batal menurut hukum.
4. Pertimbangan hakim dalam Putusan Kasasi adalah sebagai berikut:

³⁶ *Ibid.*

- a. Penggugat dapat membuktikan bahwa:³⁷
 - 1) Telah terjadi jual beli pura-pura pada obyek sengketa, yang tidak bersifat terang dan tunai, yang dibuktikan tidak ada fakta hukum bahwa (1) telah terjadi penjualan, dan (2) Penggugat telah mendapat pembayaran.
 - 2) Para Tergugat tidak termasuk pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi karena paling tidak melakukan *duty of care*, karena sebelum membeli objek sengketa tidak melakukan pengecekan atas fakta hukum bahwa objek sengketa dikuasai oleh orang lain/Penggugat.
 - 3) Penghargaan tentang suatu kenyataan, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
- b. Bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.

E. Keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013

Dari deskripsi putusan sebagaimana tersebut di atas maka bisa dilakukan analisis sebagai berikut:

1. Keberadaan putusan ini telah menunjukkan adanya perlindungan hukum, yang merupakan perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Bentuk perlindungan hukum tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Menyatakan tidak sah dan batal menurut hukum terhadap jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli

³⁷ *Ibid.*, h. 21.

(AJB) Tanah Nomor 141/2004 tanggal 26 November 2004 dihadapan PPAT Gelis Rahmad Joko Pradopo, SH dengan obyek sengketa tanah dengan SHM Nomor 422/ Hargobinangun dinyatakan tidak sah dan batal menurut hokum. Pertimbangan hakim bahwa jual beli tanah harus sesuai dengan jual beli dalam hokum adat, yang merupakan perbuatan pemindahan hak dengan memenuhi tiga sifat, yaitu: tunai, terang, dan riil/nyata. Tidak disebut "tunai" karena berdasarkan fakta tidak pernah ada pembayaran tunai dari Tergugat I kepada Penggugat, karena sertifikat obyek sengketa diserahkan oleh penggugat kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan di bank selama satu tahun, dan Tergugat I berkewajiban mengembalikan kepada Penggugat Bersifat "terang" artinya jual beli tersebut dilakukan secara terbuka dengan disaksikan para saksi (bukan perbuatan yang dilakukan secara sembunyi sembunyi) bahwa sebelum akta jual beli dibuat telah dibuat perjanjian pinjam meminjam sertifikat antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut tidak bersifat terang Bersifat "riil" atau 'nyata" artinya dengan dibuat berita acara jual beli yang ditanda tangani oleh penjual dan pembeli, maka nyata nyata perbuatan hukum jual beli tersebut telah dilakukan Bahwa sebelum dilakukan jual beli telah dibuat perjanjian pinjam meminjam sertifikat, sehingga jual beli antara penggugat dengan Tergugat I tersebut tidak bersifat riil atau nyata.³⁸

2. Keberadaan putusan ini telah menunjukkan adanya kepastian hokum, dalam artian pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Dan ini dibuktikan dengan menyatakan tidak sah dan batal menurut hokum terhadap Akta Jual Beli Tanah

³⁸ *Ibid.*, h. 3.

yang dibuat oleh PPAT, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Dalam hal tidak sah dan batal menurut hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) Tanah Nomor 141/2004 tanggal 26 November 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Gelis Rahmad Joko Pradopo, SH dengan obyek sengketa tanah dengan SHM Nomor 422/Hargobinangun, dikarenakan bahwa Akta Jual Beli tersebut merupakan akta PPAT. Sedangkan akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Sedangkan jual beli tanah tersebut telah dinyatakan batal demi.³⁹ Begitu juga dalam hal tidak sah dan batal menurut hukum terhadap Akta Jual-Beli Nomor 17/2008 tanggal 6 Maret 2008 terhadap tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 422/Hargobinangun, yang dibuat dihadapan PPAT Sugiharto, SH., dikarenakan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, sehingga menjadi batal jika perbuatan hukum tersebut batal atau dibatalkan. Sedangkan jual beli tanah tersebut telah dinyatakan batal demi dengan, sebagaimana penjelasan di atas.⁴⁰
- b. Di samping itu, dalam hal tidak sah dan batal menurut hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) Tanah Nomor 141/2004 tanggal 26 November 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Gelis Rahmad Joko Pradopo, SH dan Akta Jual-Beli Nomor 17/2008 tanggal 6 Maret 2008 terhadap tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 422/Hargobinangun, dikarenakan kedua PPAT, yaitu Gelis

³⁹ *Ibid.*, 14.

⁴⁰ *Ibid.*, h. 15.

Rahmad Joko Pradopo, SH dan Sugiharto, SH., telah melakukan dua kesalahan/kelalaian, yaitu:

- 1) PPAT telah meninggalkan prinsip kehati-hatian, yaitu sebelum proses pembuatan akta, PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan suatu bidang hak atas tanah. Sedangkan dalam pelaksanaan jual beli tanah haruslah terlebih dahulu mengetahui dengan benar tentang riwayat tanah yang bersangkutan.⁴¹ Hal ini sebagaimana dalam pertimbangan hakim MA bahwa "Para Tergugat juga tidak termasuk pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi karena paling tidak melakukan *duty of care*, karena sebelum membeli objek sengketa tidak melakukan pengecekan atas fakta hukum bahwa objek sengketa."⁴²
- 2) PPAT tidak melakukan penghargaan tentang suatu kenyataan, ayang apabila terdapat kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Maksudnya PPAT tidak melakukan pengecekan atas fakta hukum. hal ini dikarenakan bahwa objek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat, hanya saja bukti kepemilikan yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 422/Hargobinangun dikuasai oleh Tergugat II dan atau Tergugat III.⁴³
- 3) PPAT tidak melakukan kewajiban berupa harus membacakan akta jual beli yang dibuatnya tersebut kepada para pihak yang terkait/berkepentingan dan menjelaskan isi akta tersebut kepada mereka, dengan tujuan agar para

⁴¹ Fariska Manggara, *Pembatalan Jual Beli Tanah*, h. 105.

⁴² Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012, h. 21

⁴³ *Ibid.*, h. 6.

pihak mengerti dan memahami isi akta jual-beli hak atas tanah bersertipikat tersebut.⁴⁴ Hal ini dibuktikan ketika Penggugat pada saat datang di Kantor Notaris/PPAT Geus Rahmat Joko Pradopo, SH menanda tangani akta pemberian hak tanggungan terhadap obyek sengketa, pada saat Penggugat diminta tanda tangan tidak dibacakan terlebih dahulu aktanya, hanya dikatakan tanda tangan akta pemberian hak tanggungan sebagai dasar pinjaman di bank.⁴⁵

F. Penutup

Dari berbagai pemaparan di atas, maka disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Keberadaan putusan ini telah menunjukkan adanya perlindungan hokum, dalam bentuk: menyatakan tidak sah dan batal menurut hokum terhadap jual beli tanah sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) Tanah Nomor 141/2004 tanggal 26 November 2004, karena perjanjian jual beli tanah terebut tidak sesuai dengan hokum adat, yaitu tunai, terang, dan riil/nyata.
2. Keberadaan putusan ini telah menunjukkan adanya kepastian hokum, dengan menyatakan tidak sah dan batal menurut hokum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT, dikarenakan (1) perbuatan jual belinya batal maka akta jual belinyapun menjadi tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. (2) PPAT telah melakukan tiga kesalahan/kelalaian, yaitu: (a) PPAT meninggalkan prinsip kehati-hatian, (b) PPAT tidak melakukan penghargaan tentang suatu kenyataan, dan (c) PPAT tidak membacakan akta jual beli yang dibuatnya kepada para pihak.

⁴⁴ Darwanto Gunawan, *Membedah Akta PPAT*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, h. 5.

⁴⁵ Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012, h. 3

Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta, Sinar Grafika, 2007.
- _____. *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta, Sinar Grafika, 2008.
- Agus Suwandi. *Seluk Beluk Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta, Pradnya Paramitha, 2009.
- Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta, Rajawali Pers, 2010.
- Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah". *Keadilan Progresif*, Vol. 5 No. 1 Maret 2014.
- Bambang Yunarko. "Kedudukan Jabatan dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara". *Perspektif*, Volume XVIII. No. 3 Tahun 2013, Edisi September.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1*. Jakarta, Djambatan, 2007.
- Budi Sunanda. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri". *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Syiah Kuala*, Volume 2, No. 1, Agustus 2013.
- Darwanto Gunawan. *Membedah Akta PPAT*. Jakarta, Rineka Cipta, 2009.
- Effendi Perangin. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994.
- Fajaruddin. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf". *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli-Desember 2017.
- Fariska Manggara. "Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah". *Lex Administratum*, Vol.1/No.1/Jan-Mrt/2013.

- Hilman Hadikusuma. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Bandung, Mandar Maju, 2003.
- Indah Widyaningsih. *“Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Sengketa Jual Beli”*. Naskah Publikasi, Fakultas Hukum UMS Surakarta.
- Indri Hadisiswati. “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”. *Ahkam*, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014.
- Maria S.W Sumardjono. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2008.
- Pahlefi. “Analisis Bentuk-bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria”. *Majalah Hukum Forum Akademika*, Volume 25, Nomor 1, Maret 2014.
- Pandu Ismanto. *Tanah dan PPAT*. Bandung, Refika Aditama, 2009.
- Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012 tanggal 23 April 2012.
- R. Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta, Pradnya Paramita, 2001.
- Salim HS. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta, Sinar Grafika, 2003.
- Suardi. *Hukum Agraria*. Jakarta, Badan Penerbit Iblam, 2005.
- Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang. *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta, Rineka Cipta, 1993.