

**IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS
TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS OLEH
PENGADILAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG DITERBITKAN DIATASNYA.
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000
Tanggal 31 Juli 2001)**

TESIS

**R. Eri Irawan Sumanto, SH
6505111076**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS
TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS OLEH
PENGADILAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG DITERBITKAN DIATASNYA.
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000
Tanggal 31 Juli 2001)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**R. Eri Irawan Sumanto, SH
6505111076**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**IMPLICATION OF THE CANCELLATION OF THE DEED OF
RELINQUISHMENT MADE BEFORE A NOTARY PUBLIC
BY SUPREME COURT TOWARDS THE ISSUANCE OF THE
CERTIFICATE OF THE RIGHT TO BUILD OF
THE RELATED LAND.**

**(Analysis of Supreme Court Decision
Number 2824 K/Pdt/2000, July 31st 2001)**

THESIS

**Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining
Master of Notary**

**R. Eri Irawan Sumanto, SH
6505111076**



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MAGISTER NOTARY PROGRAM
DEPOK
JULY 2008**

**IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS
TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS OLEH
PENGADILAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG DITERBITKAN DIATASNYA.
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000
Tanggal 31 Juli 2001)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Oleh:

**R. Eri Irawan Sumanto, SH
6505111076**

Pembimbing:

Prof. ARIE S. HUTAGALUNG, SH. MLI



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**



UNIVERSITAS INDONESIA

**IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS
TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS OLEH
PENGADILAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG DITERBITKAN DIATASNYA.
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000
Tanggal 31 Juli 2001)**

TESIS

**Diajukan dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 18 Juli 2008**

Pembimbing Tesis

Ketua Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

(Prof. ARIE S. HUTAGALUNG, SH. MLI)

(FARIDA PRIHATINI, SH. MH. CN)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : R. Eri Irawan Sumanto, SH
NPM : 6505111076
Tanda Tangan :

Tanggal : 18 Juli 2008

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : R. Eri Irawan Sumanto, SH
NPM : 6505111076
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Implikasi Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Oleh Pengadilan Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Diterbitkan Diatasnya. (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

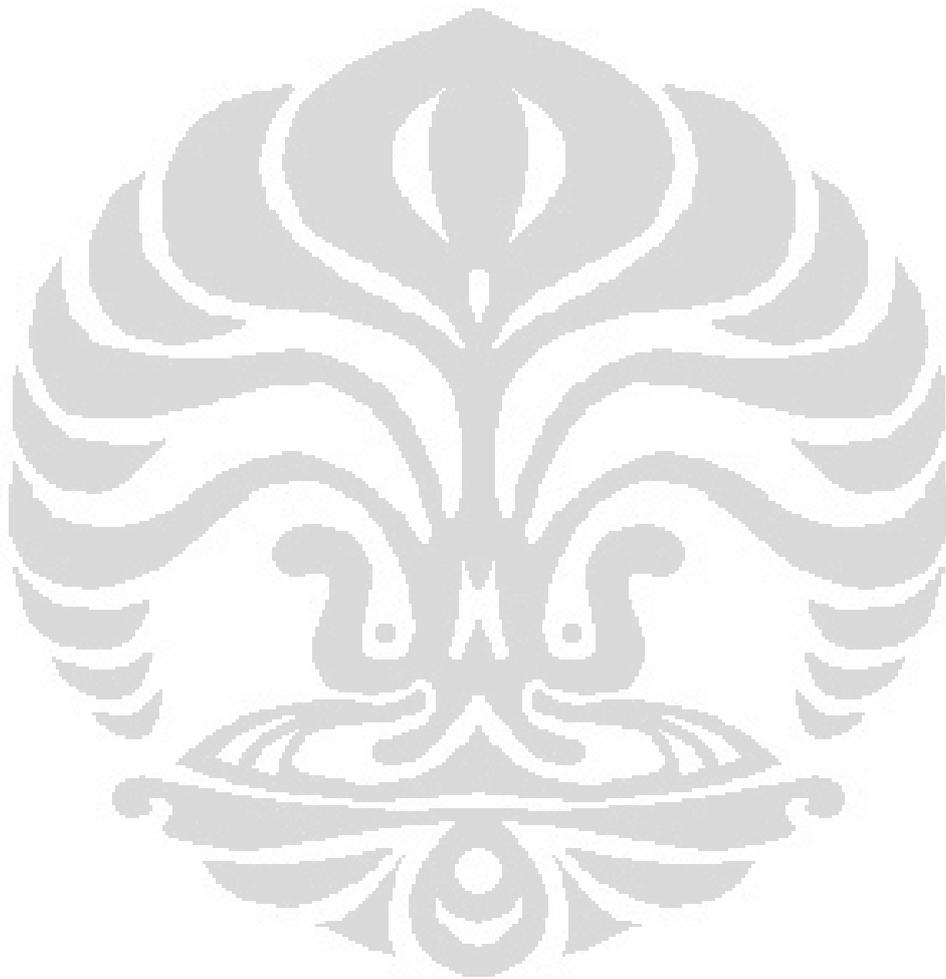
Pembimbing : Prof. ARIE S. HUTAGALUNG, SH., MLI ()

Penguji : ENNY KOESWARNI, SH., M.Kn ()

Penguji : THEODORA YUNI S. PUTRI, SH., MH ()

Ditetapkan di : DEPOK

Tanggal : 18 Juli 2008



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat, nikmat dan karunia-Nya yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul Implikasi Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Oleh Pengadilan Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Diterbitkan Diatasnya. (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001). Tesis ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

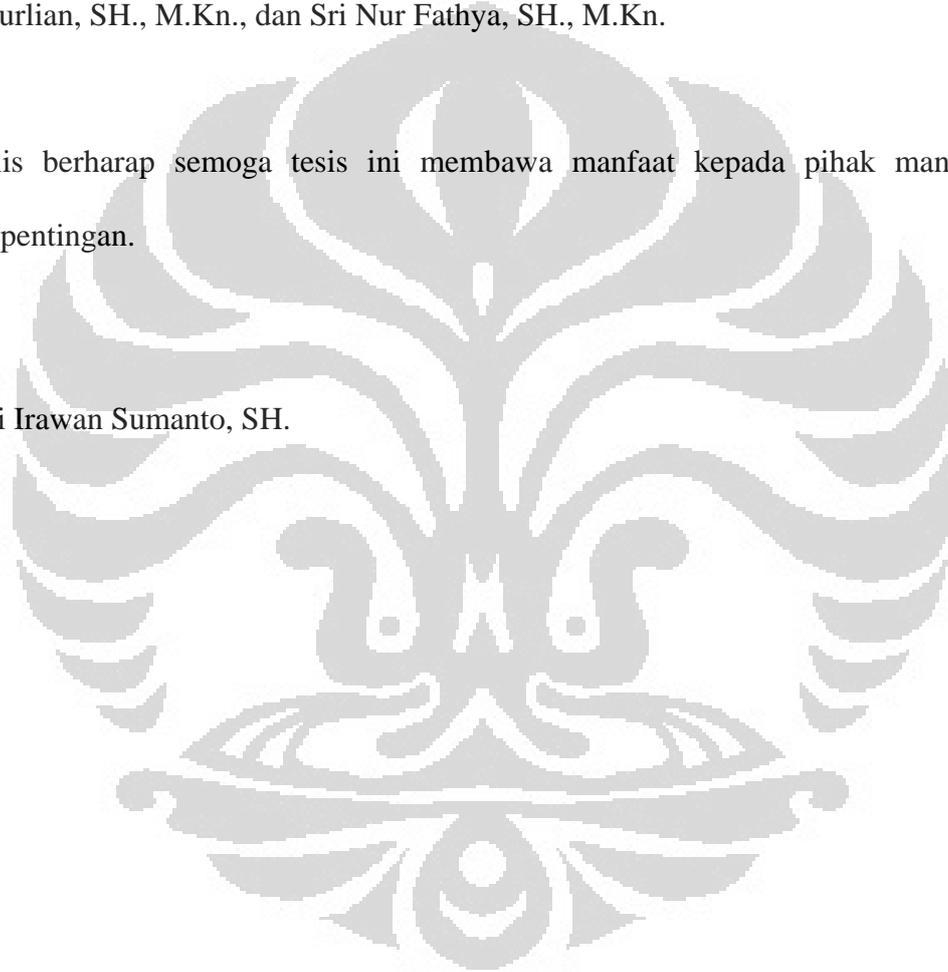
1. Orangtua penulis, dr. Sumanto, Sp.Rad., dan RA. Herawati, SH serta Adik kandung penulis, RA. Dewi Paramita, SH., yang ucapan mereka merupakan do'a dan langkah kaki mereka adalah usaha.
2. Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, SH. MLI., selaku pembimbing Tesis yang telah meluangkan waktu disela-sela kesibukannya.
3. Ibu Farida Prihatini, SH., MH., CN., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Ibu Enny Koeswarni, SH., M.Kn., beserta Ibu Theodora Y. S. Putri, SH., MH., selaku penguji Tesis.
5. Seluruh staf pengajar dan pengurus program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia terutama Bp. Suparman, Bp. Haji Irfangi Bp. Zainal dan Bp. Bowo.
6. Seluruh Pimpinan dan Pegawai pada Unit Eselon I Inspektorat Jenderal Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia RI terutama pada Bagian Kepegawaian dan LHP II

serta rekan PNS seangkatan Tmt. 1 April 2007 yang selalu memberikan dukungan, pengertian dan pemberdayaan.

7. Fiona Sari Andayani, SH., untuk do'a dan dukungannya.
8. Tidak ketinggalan teman-teman angkatan 2005 Notariat Universitas Indonesia yang telah saling memberikan semangat, do'a dan bantuan berharga lainnya baik dalam penulisan Tesis maupun selama masa perkuliahan terutama kepada sahabatku Feri Burlian, SH., M.Kn., dan Sri Nur Fathya, SH., M.Kn.

Penulis berharap semoga tesis ini membawa manfaat kepada pihak manapun yang berkepentingan.

R. Eri Irawan Sumanto, SH.



ABSTRAK

Nama : R. Eri Irawan Sumanto, SH.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Implikasi Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Oleh Pengadilan Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Diterbitkan Diatasnya. (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001)

Akta Pelepasan hak merupakan akta otentik yang dibuat dengan tujuan untuk melepaskan hak atas tanah kembali menjadi milik negara untuk kepentingan pihak lain yang membutuhkan. Akta tersebut termasuk sebagai bagian dari perjanjian pelepasan tanah sehingga di dalamnya berlaku syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Akta pelepasan hak merupakan akta otentik karena dibuat oleh dan dihadapan pejabat publik dalam hal ini Notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian mutlak. Pelepasan hak tersebut akan diikuti kemudian dengan permohonan pengajuan hak atas tanah yang baru. Karena pemilik tanah merasa belum menerima pembayaran atas pelepasan hak atas tanahnya, maka diajukan gugatan ke pengadilan oleh pemilik tanah yang merasa dirugikan oleh pihak calon penerima hak. Permasalahan timbul ketika pengadilan menyatakan batalnya akta pelepasan hak yang dibuat para pihak karena terbukti adanya unsur penipuan. Sementara itu berdasarkan akta pelepasan tersebut telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah bagi pemilik tanah yang baru. Dari penelitian kepustakaan yang bersifat deskriptif analisis yang dilakukan dapat diketahui jawaban mengenai bagaimana akibat pembatalan akta pelepasan hak terhadap sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan diatasnya dan juga perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan batal. Sehingga bagi pihak yang akan membuat perjanjian pelepasan hak atas tanah wajib mengetahui semua peraturan yang berkaitan dengan perjanjian tersebut.

Kata Kunci :
Pelepasan Hak

ABSTRACT

Name : R. Eri Irawan Sumanto, SH.
Study Program : Magister of Notary
Title : Implication Of The Cancellation Of The Deed Of Relinquishment Made Before A Notary Public By Supreme Court Towards The Issuance Of The Certificate Of The Right To Build Of The Related Land. (Analysis Of Supreme Court Decision Number.2824 K/Pdt/2000, July 31st 2001)

Deed of Relinquishment represents authentic deed made with the aim to relinquish land rights to become state land for the interests of other party. This form of deed includes the land right release agreement which is applicable under the terms as regulated in article 1320 of Indonesian Civil Code. Deed of Relinquishment represent authentic deed because it is made by and before a public official, in this case a notary so it has absolute authentication. The release of land right will be followed by application of land right. Since the owner of the land did not receive any compensation for the release of his land rights, a lawsuit was filled because he felt his rights has been offended by those who has interest on the relinquishment. The problems occurred when the Deed of Relinquishment was cancelled by court by reason contents of deception. Meanwhile based on the deed, a new land right certificate has been issued. Descriptive-analytical literature research will describe the respond on how cancellation of Deed of Relinquishment implies to the new land right certificate and also how far the law can provide legal protection for the holder of such new land right certificate. In view thereof, those who involved in an agreement for releasing land right should be aware to all related regulations which applied to such agreement.

Key Word :
Relinquishment

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Penulisan	7
BAB II IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS OLEH PENGADILAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITERBITKAN DIATASNYA. (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001.)	
A. Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah	9
1. Pengertian Perjanjian Secara Umum	9
a. Syarat-Syarat Sah Perjanjian	11
b. Unsur-unsur dan Asas-asas dalam Perjanjian	17
c. Akta Pelepasan Hak	22
2. Hak Guna Bangunan dan Peraturan Yang Mengaturinya	23
a. Hapusnya Hak Guna Bangunan	29
b. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan	31

c. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan	31
3. Pembatalan Suatu Perjanjian Serta Akibat Hukumnya	32
B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah	35
1. Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya	35
a. Asas-asas Pendaftaran Tanah	37
b. Sistem Pendaftaran Tanah	38
c. Sistem Publikasi	39
2. Kekuatan Pembuktian Sertipikat	42
C. Deskripsi Kasus Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Oleh Pengadilan Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Diterbitkan Diatasnya	
1. Kasus Posisi	43
2. Pengadilan Negeri	48
3. Pengadilan Tinggi	49
4. Mahkamah Agung	50
5. Analisis Kasus	52
a. Implikasi Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah	52
b. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Terkait Pembatalan Akta Pelepasan Hak	56
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	58
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	vii
LAMPIRAN	

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : R. Eri Irawan Sumanto, SH
NPM : 6505111076
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS OLEH PENGADILAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITERBITKAN DIATASNYA.
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : DEPOK
Pada tanggal : 18 Juli 2008

Yang menyatakan,

(R. Eri Irawan Sumanto, SH)

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan manusia sehari-hari terdapat berbagai macam hal yang merupakan kebutuhan hidup. Ada yang merupakan kebutuhan pokok atau biasa disebut kebutuhan primer, maupun kebutuhan lain yang bersifat kebutuhan sekunder.

Salah satu yang merupakan kebutuhan primer manusia adalah tempat tinggal. Dalam hal demikian yang erat sekali hubungannya dengan tempat tinggal adalah Tanah. Bahkan kebutuhan manusia akan sebidang tanah tidak hanya semasa hidupnya, melainkan juga pada saat ia sudah meninggal tetap memerlukan sebidang tanah.

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945.¹

Jumlah luas bidang tanah yang dapat dikuasai oleh manusia adalah terbatas, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan penguasaan atas bidang tanah semakin bertambah. Selain jumlah manusianya, kebutuhan akan tanah juga

¹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal.49

berkembang macamnya. Umpamanya antarlain untuk keperluan perkebunan, pertanian, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan sebagai sarana perhubungan.

Berbagai bentuk hubungan hukum atas tanah yang berupa hak-hak penguasaan atas tanah memberi wewenang bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihaki, namun demikian tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang terhadap tanahnya karena disamping kewenangan yang dimilikinya pemegang hak juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya.²

Bagi para pihak yang ingin memperoleh tanah, dapat dilakukan melalui berbagai cara antara lain dengan permohonan hak, pembebasan/ pelepasan hak dan pencabutan hak kemudian diikuti dengan permohonan hak baru.

Dalam masyarakat kita perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/ peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Perbuatan hukum pemindahan benda tidak bergerak yang berkaitan dengan tanah meliputi antarlain: jual-beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama serta pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.³

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (berjanji) untuk

² *Ibid.*, hal.19.

³ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal. 37.

menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.⁴

Sejak diundangkan dan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka hilanglah “dualisme” dan terciptalah suatu kesatuan hukum (unifikasi) di bidang Hukum Agraria.

Dalam Hukum Tanah Nasional (HTN) disediakan berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan baik oleh orang perorangan maupun oleh badan hukum. Dan untuk keperluan apapun, baik untuk keperluan pribadi, kegiatan usaha (bisnis) maupun untuk keperluan instansi pemerintah, tanah yang diperoleh wajib dikuasai secara legal.

Disediakan berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan, yang ketentuan-ketentuannya disusun dalam suatu sistem, dimana status tanah yang tersedia ada 2 (dua) macam yaitu: Tanah Negara dan Tanah Hak. Bila yang tersedia Tanah Hak, maka apakah pemegang haknya bersedia atau tidak untuk menyerahkan atau memindahkan hak atas tanahnya.

Dalam hal pemegang haknya bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, maka harus dilihat juga apakah pihak yang memerlukan tanah tersebut memenuhi syarat atau tidak untuk menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.

Acara pelepasan hak atau pembebasan tanah ditempuh dalam usaha memperoleh tanah atas dasar kesepakatan bersama yang dicapai melalui

⁴ Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal. 52.

musyawarah, jika pihak yang memerlukan tanah ternyata tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak tanah yang diinginkan. Misalnya jika yang memerlukan tanah suatu badan hukum perseroan terbatas sedangkan tanah yang diperlukan ternyata berstatus tanah Hak Milik.

Sehubungan dengan perjanjian antara pemegang hak atas tanah dengan pihak lain yang memerlukan tanah dalam penguasaan pemegang hak tersebut, maka cara yang dapat ditempuh adalah dengan pelepasan hak yang kemudian diikuti dengan permohonan hak baru.⁵

Penulis mencoba mengkaji perbuatan hukum para pihak dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 12 tanggal 17 Mei 1991. Akta tersebut kemudian dinyatakan sebagai akta yang cacat hukum dengan dibatalkannya akta pelepasan hak itu oleh Mahkamah Agung berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001.

Sementara sebelumnya, sesuai akta pelepasan hak Nomor 12 tanggal 17 Mei 1991, kemudian pada tanggal 12 Desember 1993 terbit SK Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, No.1413/HGB/BPN/1993, yang isinya menerima pelepasan tanah bekas Hak Milik Adat Girik berdasarkan akta pelepasan hak nomor 12 tanggal 17 Mei 1991 tersebut, selanjutnya memberikan kepada pemegang hak yang baru yaitu suatu Perseroan Terbatas, hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 (tiga puluh) tahun untuk pembangunan Perumahan dan Pergudangan. Kemudian pada tanggal 10 Desember 1993, Kepala

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal.334.

Kantor Pertanahan Jakarta Utara menerbitkan “Sertipikat HGB Nomor 5955” atas nama pemegang hak yang baru.

Melihat pada kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba melakukan penelitian tentang akibat terjadinya suatu pembatalan akta pelepasan hak berdasarkan putusan pengadilan terhadap sertipikat hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang telah diterbitkan berdasarkan akta pelepasan hak tersebut. Dalam tulisan ini penulis juga ingin melakukan penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pihak yang menguasai tanah dengan sertipikat hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan tersebut, dimana akta pelepasan hak yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat hak atas tanahnya telah dibatalkan oleh pengadilan.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis melihat adanya permasalahan dalam pembatalan akta pelepasan hak tersebut, dan mencoba menguraikan dengan rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah akibat pembatalan akta pelepasan hak atas tanah terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan diatasnya?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan yang hak atas tanahnya dibatalkan karena terjadinya pembatalan akta pelepasan hak berdasarkan putusan pengadilan?

C. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini untuk memperoleh informasi serta data-data yang diperlukan guna menjawab pokok-pokok permasalahan yang ada, maka penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan memperhatikan bahwa penelitian ini bertitik tolak pada pendekatan kualitatif yang mencari hubungan sebab akibat dari suatu kasus.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yang menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktek pelaksanaannya berkenaan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Dalam penelitian ini data dikumpulkan dengan teknik pengumpulan data berupa studi dokumen.

Studi dokumen melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti guna memperoleh landasan teoritis dan informasi dalam bentuk ketentuan formal berupa sumber hukum primer, yaitu yang terdapat dalam peraturan-peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Sumber hukum sekunder, yaitu bahan-bahan untuk membantu menganalisis dan memahami sumber hukum primer berupa buku-buku, makalah-makalah, tesis dan sumber-sumber lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

D. Sistematika Penulisan

Penulisan ini terdiri atas 3 (tiga) Bab dan untuk memudahkan pembaca dalam memahami isinya, penulis akan menyusun dalam sistematika penulisan yang terdiri dari:

BAB I. PENDAHULUAN.

Bab ini akan mengurai tentang latar belakang, permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II. IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS OLEH PENGADILAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITERBITKAN DIATASNYA. (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001.)

Pada Bab ini penulis akan mengemukakan mengenai teori-teori dan peraturan seputar perjanjian pelepasan hak atas tanah, pengertian perjanjian secara umum, syarat sah perjanjian, unsur-unsur dan asas-asas dalam perjanjian, mengenai akta pelepasan hak serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dimana akta yang menjadi dasar penerbitan hak atas tanahnya telah dibatalkan dan juga akibat pembatalan akta pelepasan hak terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah diterbitkan di atasnya.

Penulis akan menguraikan kasus posisi dalam penulisan untuk menjelaskan perkara yang dimaksud serta putusan Mahkamah Agung dari kasus yang dibahas

kemudian memberikan analisa sesuai pokok permasalahan yang ada dikaitkan dengan pembahasan teori-teori serta peraturan perundangan yang berlaku.

BAB III. PENUTUP

Pada bab ini akan diurai kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dalam penulisan tesis ini disertai dengan saran.



BAB II

IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH

YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS OLEH PENGADILAN TERHADAP

SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITERBITKAN

DIATASNYA. (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG

No. 2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001.)

A. Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Perjanjian Secara Umum

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu atau bilamana terdapat dua orang yang saling berjanji satu sama lain untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini maka timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut perikatan. Sehingga dapat kita menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua orang membawa akibat terbitnya suatu perikatan diantara dua orang yang membuat perjanjian tersebut.⁶

Perjanjian dalam bentuknya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan,

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-14 (Jakarta: Intermedia, 1990) hal.19.

disampingnya sumber-sumber lain. Sumber lain ini dinamakan Undang-Undang. Sehingga ada perikatan yang lahir dari perjanjian, dan ada perikatan yang lahir dari Undang-Undang.⁷

Perjanjian secara umum mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas, perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Dalam arti sempit perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti perjanjian yang dimaksud dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).⁸ Jadi, hukum perjanjian adalah sebagian dari hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian dari hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak di dalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan.⁹ Hukum kekayaan adalah hukum yang mengatur tentang hak-hak kekayaan, yang mempunyai nilai ekonomis atau dapat dinilai dengan uang. Jadi hak-hak kekayaan berbeda dengan hak-hak lain, karena mempunyai nilai uang, artinya dapat dikonkretkan dalam sejumlah uang tertentu.¹⁰ Pasal 1233 KUH Perdata mengatur bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun Undang-Undang”.

Perjanjian yang dirumuskan menurut Undang-Undang sedikitnya dapat memberi keterangan bahwa perjanjian adalah sumber perikatan. Perikatan jika

⁷ *Ibid*, hal.20.

⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hal.9.

⁹ Subekti, *Op. Cit.*

¹⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya* (Bandung : Alumni, 1993), hal.2.

dihubungkan dengan perjanjian, maka perikatan itu merupakan isi dari perjanjian yang bersangkutan.¹¹ Perjanjian menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban antara dua pihak atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.¹² Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.¹³

Dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan kalimat ini dimaksudkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah (artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang) adalah mengikat kedua belah pihak.¹⁴

a. Syarat-Syarat Sah Perjanjian

Dalam KUH Perdata, ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur sebagai berikut :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hal.3.

¹² *Ibid.*

¹³ Subekti, *Op. Cit.*

¹⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-15 (Jakarta: Intermasa, 1980), hal.139.

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat-syarat subyektif. Disebut sebagai syarat-syarat subyektif karena syarat pertama dan kedua tersebut adalah mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan untuk syarat-syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁵

Dalam hal suatu syarat subyektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Pihak yang dapat meminta agar perjanjian dibatalkan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan para pihak untuk mentaatinya. Dengan demikian jika syarat subjektif tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan.¹⁶

Adapun jika syarat obyektif tidak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut adalah

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op. cit.*

¹⁶ *Ibid.*

gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.¹⁷

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.¹⁸ Cara mengutarakan kehendak ini bisa bermacam-macam. Dapat dilakukan secara tegas atau secara diam-diam, dengan tertulis (melalui akte otentik ataupun akte dibawah tangan) atau dengan tanda.¹⁹

Syarat pertama tidak sah jika diberikan karena kekhilafan, diperoleh dengan paksaan atau penipuan.²⁰ Alasan pertama yaitu kekhilafan, dianggap tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali jika kekhilafan itu mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.²¹ Begitupun juga jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.²²

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Djaja Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Cetakan ke-1 (Bandung : Nuansa Aulia, 2007), hal.92.

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Op. Cit, hal.133.

²⁰ R. Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-28 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), Pasal 1321.

²¹ *Ibid*, Pasal 1322 ayat (1).

²² *Ibid*, Pasal 1322 ayat (2).

Alasan kedua, yaitu paksaan merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, termasuk jika paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian itu dibuat.²³ Paksaan telah terjadi jika perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat, dan jika perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.²⁴ Dalam mempertimbangkan hal itu harus memperhatikan usia, jenis kelamin, dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan.²⁵ Paksaan yang mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, tidak saja paksaan yang ditujukan kepada salah satu pihak yang membuat perjanjian itu, tetapi paksaan terhadap suami atau isteri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah juga dapat diartikan sebagai paksaan yang dapat mengakibatkan perjanjian dibatalkan.²⁶ Ketakutan saja karena hormat kepada ayah, ibu, atau sanak keluarga dalam garis keatas tidak dianggap sebagai alasan untuk pembatalan suatu perjanjian.²⁷ Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan pemaksaan tidak dapat dituntut jika perjanjian itu dikuatkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam atau jika seseorang melampaui waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang untuk dipulihkan seluruhnya.²⁸

²³ *Ibid*, Pasal 1323.

²⁴ *Ibid*, Pasal 1324 ayat (1).

²⁵ *Ibid*, Pasal 1324 ayat (2).

²⁶ *Ibid*, Pasal 1325.

²⁷ *Ibid*, Pasal 1326.

²⁸ *Ibid*, Pasal 1327.

Alasan ketiga yaitu penipuan, dianggap ada jika tipu-muslihat, yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak sedang membuat perikatan itu. Penipuan itu tidak dapat dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.²⁹

Syarat kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Menurut Pasal 1329 KUH Perdata tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.³⁰

Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, yang tidak cakap untuk membuat perjanjian ada tiga golongan yaitu:

1. Anak yang belum dewasa ;
2. Orang yang berada di bawah pengampuan ;
3. Perempuan bersuami.

Orang-orang yang dinyatakan tidak cakap secara hukum itu, dapat menuntut pembatalan perjanjian yang telah mereka perbuat. Orang-orang yang mengikatkan diri dalam perjanjian dan dikategorikan oleh hukum sebagai orang cakap, tidak diperkenankan mengajukan pembatalan tersebut.³¹

Sekarang ini, setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963 dan setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1974, tinggal dua golongan yang tidak cakap

²⁹ *Ibid*, Pasal 1328.

³⁰ Djaja Meliala, *Op. Cit*, hal.94.

³¹ R. Subekti & Tjitrosudibio, *Op. Cit*, Pasal 1331 ayat (2).

membuat perikatan, yaitu anak yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampuan (*curatele*).³²

Syarat ketiga tidak sah jika tidak memuat barang yang dapat diperjanjikan. Barang yang dimaksud yaitu barang yang dapat diperdagangkan. Dalam perjanjian, barang harus disebutkan jenisnya.³³

Mengenai suatu hal tertentu maksudnya ialah bahwa objek perjanjian harus tertentu, setidak-tidaknya harus dapat ditentukan (Pasal 1333 KUH Perdata). Dan, barang-barang yang baru akan ada di kemudian haripun dapat menjadi objek suatu perjanjian (Pasal 1334 KUH Perdata).

Syarat keempat tidak sah jika perjanjian itu dibuat tanpa sebab, atau yang dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang. Suatu sebab adalah terlarang jika dilarang oleh Undang-Undang, atau jika berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.³⁴

Pengertian “sebab yang halal” ialah bukan hal yang menyebabkan perjanjian, tetapi isi perjanjian itu sendiri.³⁵

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.³⁶ Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di

³² Djaja Meliala, *Op. Cit*, hal.95.

³³ R. Subekti & Tjitrosudibio, *Op. Cit*, Pasal 1332.

³⁴ *Ibid*, Pasal 1337.

³⁵ Djaja Meliala, *Op. Cit*.

³⁶ *Ibid*, Pasal 1338.

dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau Undang-Undang.³⁷

b. Unsur-unsur dan Asas-asas dalam Perjanjian

Terdapat tiga unsur dalam suatu perjanjian. Ketiga unsur itu, yaitu unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *accidentalia*. Unsur *essensialia*, adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tak mungkin ada.³⁸ Unsur *Naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh Undang-Undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah (*regelend atau aanvullend recht*).³⁹ Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.⁴⁰

Ketentuan umum mengenai perjanjian menurut Buku III dari KUH Perdata sistemnya adalah terbuka (*optional law*). Artinya para pihak dapat bebas membuat segala bentuk perjanjian asalkan memenuhi ketentuan tentang sahnya perjanjian.

³⁷ *Ibid*, Pasal 1339.

³⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.* hal.114.

³⁹ *Ibid*.

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 57 – 58.

J. Satrio mengatakan bahwa :

“Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (Bahasa Inggris “*optional law*”), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian”.⁴¹

Terdapat asas-asas yang berlaku dalam perjanjian, yaitu:

1) Asas Konsensualitas

Asas Konsensualitas mengajarkan, bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan itu timbul pada saat tercapainya kesepakatan. Artinya perjanjian itu sah, jika sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal pokok dan tidak perlu ada sesuatu formalitas.⁴²

2) Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat mengatakan, bahwa para pihak terikat karena kesepakatan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian atau persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*), karena para pihak telah sepakat

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 13.

⁴² *Ibid.*, hlm. 15.

atas isi perjanjian. Perjanjian demikian itu berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak dan para pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian itu.

Asas kekuatan mengikat ini berhubungan dengan akibat perjanjian yang dikenal dengan asas *Pacta Sunt Servanda*. Jadi sudah selayaknya bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dipatuhi juga oleh para pihak tersebut.⁴³

3) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak mengatakan, bahwa pada dasarnya setiap orang bebas untuk mengadakan dan menentukan isi perjanjian.⁴⁴

4) Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengajarkan, bahwa para pihak yang membuat perjanjian, menumbuhkan kepercayaan diantara para pihak, bahwa para pihak akan mematuhi janjinya dalam perjanjian dan akan memenuhi prestasinya. Tanpa kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin diadakan oleh para pihak.

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1999), hal.112.

⁴⁴ *Ibid.*

Melalui asas kepercayaan ini, para pihak mengikatkan dirinya sehingga perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang.⁴⁵

5) Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Para pihak wajib menjunjung tinggi persamaan dan mengharuskannya untuk menghormati para pihak termasuk wakil atau kuasanya sebagai manusia ciptaan Tuhan.⁴⁶

6) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian dengan kekuatan masing-masing berimbang. Sebagai contoh: kreditur mempunyai kekuatan untuk meminta pelunasan prestasi dan jika perlu menuntut pembayaran dengan melibatkan kekayaan debitur, tetapi dalam pelaksanaannya, kreditur harus bertindak dengan itikad baik (*good faith*). Asas keseimbangan mengajarkan, bahwa kedudukan kreditur yang kuat harus diimbangi dengan kewajiban memperhatikan keadaan debitur dan harus

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal.87.

⁴⁶ *Ibid.*, hal.88.

melaksanakan perjanjian dengan itikad baik (*good faith*), sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang.⁴⁷

7) Asas Kepastian Hukum

Asas ini mengatakan, bahwa perjanjian harus mengandung kepastian hukum, kepastian hukum ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-Undang bagi para pihak.⁴⁸

8) Asas Moral

Asas moral ini dapat dilihat dari perikatan yang wajar; suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak lain. Sebagai contoh adalah perjanjian *zaakwaarneming* seseorang telah melakukan perbuatan dengan sukarela (moral), maka terhadap seseorang itu dibebani kewajiban hukum, untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatan tersebut. Faktor-faktor yang memberikan motivasi kepada seseorang melakukan perbuatan hukum itu karena didasarkan pada kekusilaan (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.⁴⁹

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

9) Asas Kepatutan

Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi dari perjanjian. Asas ini perlu dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁵⁰

c. Akta Pelepasan Hak

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.⁵¹ Salah satu contoh alat bukti itu adalah akta pelepasan hak.

Akta Pelepasan Hak merupakan alat bukti tertulis yang menunjukkan bahwa telah ada suatu perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah antara para pihak yang ternyata dalam akta tersebut, pemilik hak atas tanah yang lama (pihak pertama) melepaskan hak atas tanahnya kepada negara untuk kepentingan penerima hak (pihak kedua) atas bidang tanah yang dimaksud.

⁵⁰ *Ibid.*, hal.89.

⁵¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117), Penjelasan Umum.

Pelepasan hak dan kepentingan atas tanah tersebut, dilakukan oleh pihak pertama dengan maksud agar pihak kedua memperoleh kesempatan untuk mengajukan permohonan sesuatu hak atas bidang tanah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Istilah pelepasan hak/ penyerahan hak ditinjau dari pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan oleh pihak lain. Pelepasan hak sebagai proses awal bagi perolehan tanah oleh pihak lain yang hendak menguasai tanah untuk keperluan pembangunan.⁵²

2. Hak Guna Bangunan dan Ketentuan Yang Mengaturnya.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁵³

Dasar hukum mengenai ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

⁵² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Op.Cit. hal.178.

⁵³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, cet.2,(Jakarta: Prenada Media, 2006), hal.87.

Berkaitan dengan peningkatan minat dan investasi di berbagai bidang usaha, maka pemerintah memberikan fasilitas kepada para penanam modal di bidang pertanahan. Diantara Hak-hak atas tanah yang diberikan adalah Hak Guna Bangunan.

Pengaturan mengenai Hak Guna Bangunan diatur di dalam UUPA pada Pasal 16 ayat (1) huruf c dan Pasal 35 sampai Pasal 40.

Pengertian Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Dapat disimpulkan bahwa pemilik bangunan berbeda dengan dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.⁵⁴

Subyek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

⁵⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hal.190.

Untuk badan hukum yang ingin memiliki Hak Guna Bangunan di Indonesia, harus memenuhi dua unsur yaitu menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tidak dimungkinkan untuk badan hukum yang tidak didirikan menurut hukum Indonesia tapi berkedudukan di Indonesia untuk memiliki Hak Guna Bangunan begitu juga sebaliknya. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia juga tidak dimungkinkan untuk memiliki Hak Guna Bangunan.

Untuk keadaan dimana badan hukum tidak berkedudukan di Indonesia tetapi didirikan berdasarkan hukum Indonesia, terdapat teori dalam hukum perdata internasional mengenai kedudukan badan hukum yang telah berkembang. Badan hukum tersebut pada taraf tertentu dianggap memiliki “*persona stand in judicio*” pada suatu negara dimana mereka melakukan kegiatan operasionalnya dan tidak harus dimana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam keadaan seperti ini kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia merupakan syarat kumulatif yang harus dipenuhi.⁵⁵

Jika subyek Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan maka haknya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

⁵⁵ *Ibid.*, hal. 192.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur lebih lanjut dalam Pasal 25 sampai Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pasal 25 menentukan jangka waktu Hak Guna Bangunan paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui 20 (dua puluh) tahun. Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan berbeda-beda sesuai dengan jenis tanahnya:

1. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Berdasarkan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, atas permohonan pemegang hak, Hak Guna Bangunan atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

2. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.

Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan akan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.

3. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan tidak diberikan perpanjangan jangka waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Selanjutnya Pasal 40 sampai Pasal 43 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 mengatur lebih lanjut mengenai tata cara perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan harus diajukan oleh pemegang haknya dalam tenggang waktu dua tahun sebelum berakhirnya hak tersebut. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang haknya dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Berdasarkan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, untuk kepentingan penanam modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna

Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

a. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat hapus disebabkan alasan-alasan yang ditentukan dalam Pasal 40 UUPA:

- 1) jangka waktunya berakhir;
- 2) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) diterlantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) yaitu pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika hal ini tidak dilakukan maka haknya hapus karena hukum.

Alasan-alasan yang menyebabkan hapusnya Hak Guna Bangunan dijelaskan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - a) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - b) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 3) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) Hak Guna Bangunannya dicabut;
- 5) diterlantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

b. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Mengenai kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 30 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:

- 1) membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 2) menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- 3) memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 4) menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atas pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- 5) menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- 6) memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung/tertutup oleh Hak Guna Bangunan tersebut.

c. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan Pasal 32 dan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pemegang Hak Guna Bangunan berhak:

- 1) Menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan selama waktu tertentu;
- 2) Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- 3) Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan;
- 4) Membebaninya dengan Hak Tanggungan.

3. Pembatalan Suatu Perjanjian Serta Akibat Hukumnya.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pada bagian diatas, sesuai ketentuan pasal 1320 KUH Perdata bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat perjanjian, disebut sebagai syarat subyektif. Kemudian dua syarat yang lain adalah mengenai suatu hal tertentu dan mengenai suatu sebab yang halal, yang disebut sebagai syarat obyektif.

Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Misalnya kata sepakat sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan.⁵⁶

Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalnya ia akan dianiaya atau akan dibuka

⁵⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Op. Cit.*, hal.135.

rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang. Jikalau yang diancamkan itu suatu perbuatan yang memang diizinkan oleh Undang-Undang, misalnya ancaman akan menggugat yang bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan.⁵⁷

Kekhilafan dapat terjadi, mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Misalnya kekhilafan karena nama orang, ternyata bukan orang yang dimaksud disebabkan adanya kesamaan nama dengan orang lain. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya jika seseorang membeli lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah tetapi ternyata bukan.⁵⁸

Penipuan terjadi, apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelecikan-kelecikan sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan persetujuan.⁵⁹

Adapun Penipuan, dianggap ada jika tipu muslihat, yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak sedang membuat perikatan itu. Penipuan itu tidak dapat dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.⁶⁰

Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian itu. Pertama, pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Kedua, menunggu sampai ia digugat

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Djaja Meliala, *Op. Cit*, hal.94.

di depan hakim untuk memenuhi perjanjian itu. Di depan sidang pengadilan itu ia sebagai tergugat mengemukakan bahwa perjanjian itu telah disetujuinya ketika ia masih belum cakap, ataupun disetujinya karena ia dibawah ancaman atau karena ia khilaf mengenai objek perjanjian atau karena ia ditipu. Di depan pengadilan ia memohon kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Jangka waktu untuk meminta pembatalan ini tidak dibatasi waktunya.

Selain itu, pembatalan perjanjian juga dapat terjadi jika syarat batal sebagaimana dimaksud dalam perjanjian itu telah terpenuhi.

Dalam perjanjian dengan syarat batal, perjanjian itu sudah melahirkan suatu perikatan, hanya saja perikatan itu akan batal jika memenuhi syarat batal yang telah ditentukan.

Adapun jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.⁶¹

⁶¹ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hal.139.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah.

1. Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan ketentuan Pasal 1 UUPA maka kepada negara diberikan wewenang untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan di dalamnya.

Dengan demikian Pasal 2 UUPA memberikan tafsiran resmi interpretasi otentik mengenai arti perkataan 'dikuasai' yang dipergunakan di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.⁶²

Pengertian dari pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/ pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁶³

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Jadi rincian dari tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah:

- (a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan

⁶² Arie S. Hutagalung, *Op.Cit.*, hal. 12.

⁶³ Boedi Harsono, *Ibid*, hal.72.

rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- (b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.⁶⁴

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 (dua) bidang yaitu Data Fisik (mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya dan tanaman yang ada di atasnya) dan Data Yuridis (mengenai haknya: apa haknya, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya pihak lain).⁶⁵

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu perlu dan karenanya berhak untuk mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan setempat.

⁶⁴ *Ibid*, hal.472.

⁶⁵ *Ibid*, hal.73.

a. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas Sederhana, Aman, Terjangkau, Mutakhir dan Terbuka.

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Asas terbuka membuat masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat diperlukan.

b. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan: apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.⁶⁶

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis.

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah. Dalam sistem pendaftaran akta, Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.⁶⁷

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan

⁶⁶ *Ibid*, hal.76.

⁶⁷ *Ibid*.

pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan beserta perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.

Di Indonesia, sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya *buku tanah* sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.⁶⁸

c. Sistem Publikasi

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah diberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak. Dengan surat tanda bukti hak tersebut maka pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya terhadap tanah dimaksud. Data yang telah ada di kantor pertanahan bersifat terbuka bagi umum yang memerlukan.⁶⁹

Maka kemudian timbul pertanyaan yaitu sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan di kantor pertanahan serta sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan

⁶⁸ *Ibid*, hal.477.

⁶⁹ *Ibid*, hal.80.

perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar berdasarkan data yang sudah disajikan, jika kemudian diketahui bahwa data yang disajikan tersebut ternyata tidak benar/ akurat.

Jawaban atas pertanyaan tersebut akan sangat tergantung kepada sistem publikasi yang digunakan oleh negara yang bersangkutan. Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi, yaitu *sistem publikasi positif* dan *sistem publikasi negatif*.

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka terdapat register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak.⁷⁰

Dalam sistem publikasi positif, data yang termuat dalam buku tanah mempunyai daya pembuktian yang mutlak. Orang tersebut memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat dengan didaftarkan namanya sebagai pemegang hak dalam buku tanah. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Jika ada pihak yang merasa haknya dilanggar, ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum pemindahan hak. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara.

Dalam sistem publikasi negatif, yang menentukan berpindahnya hak dari penjual kepada pembeli bukan pendaftaran, tetapi sahnyanya

⁷⁰ *Ibid*, hal.80.

perbuatan hukum yang dilakukan. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak berubah menjadi pemegang hak yang baru.

Jadi meskipun sudah melakukan pendaftaran, pemegang hak atas tanah selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak yang dapat membuktikan bahwa dia adalah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Sistem publikasi yang digunakan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah *sistem negatif yang mengandung unsur positif*. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sementara dalam sistem publikasi negatif tidak terdapat pernyataan demikian.

Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran sehingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar.⁷¹

⁷¹ *Ibid*, hal.80.

2. Kekuatan Pembuktian Sertipikat

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah yaitu:

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Menurut ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.⁷²

⁷² *Ibid*, hal.478.

C. Deskripsi Kasus Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Oleh Pengadilan Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Diterbitkan Diatasnya.

1. Kasus Posisi

H. Ishak Abdul Majid, pensiunan Pegawai Negeri Sipil, warga Cempaka Putih Timur, Jakarta, memiliki dan menguasai sebidang “tanah adat” Girik C.806 – persil 1.S-IV terletak di kelurahan Sunter Agung – Jakarta Utara seluas $\pm 15.510 \text{ M}^2$.

Pada April 1991 seorang bernama Kaymana Chandra yang mengaku sebagai karyawan PT. INTI SERVITIA menghubungi H. Ishak Abdul Majid yang menyatakan bahwa PT. INTI SERVITIA berminat untuk membebaskan tanah adat milik H. Ishak tersebut dengan membayar uang ganti rugi dengan menawarkan uang ganti rugi pembebasan tanahnya sebesar Rp. 450.000,- (empat ratus limapuluh ribu rupiah) / M^2 nya dan sebesar Rp. 50.000,- (limapuluh ribu rupiah) / M^2 untuk komisi orang dalam.

PT. INTI SERVITIA berniat membebaskan tanah adat Girik C.806, hak H. Ishak tersebut, karena PT. INTI SERVITIA telah memperoleh “Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah” dari Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta, No. 1026/A/K/BKD/1978 tanggal 12 April 1985 untuk membangun perumahan dan pergudangan di kawasan Sunter Agung.

H. Ishak Abdul Majid menerima dan menyetujui tanah adat Girik C.806 miliknya itu dibebaskan oleh PT. INTI SERVITIA dengan harga Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per M² nya dan setelah tanah diukur ulang ternyata luasnya adalah 18.830 M², sehingga uang pembebasan tanahnya adalah sebesar Rp. 400.000,- X 18.830 M² jadi sejumlah Rp. 7.532.000.000,- (tujuh milyar limaratus tiga puluh dua juta rupiah).

Sebagai tanda jadi untuk persetujuan pembebasan tanah adat milik H. Ishak tersebut, Sdr. Kaymana Chandra, karyawan PT. INTI SERVITIA tersebut memberikan 2 (dua) buah *Cheque* Bank Mashill masing-masing :

- No. CD.001678 tanggal 18 Mei 1991 = Rp. 4 Milyar
- No. CD.001679 tanggal 19 Mei 1991 = Rp. 3.532.000.000,-

Pada tanggal 17 Mei 1991, Sdr. Kaymana Chandra menjemput H. Ishak Abdul Majid dan istrinya untuk diajak pergi ke Kantor Bank Servitia beralamat di Jl. Fakhrudin Nomor 36, Tanah Abang, Jakarta Pusat guna menandatangani “Akta Notaris Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah” dengan pesan bahwa harga tanah yang akan ditulis dalam akte adalah sebesar Rp. 50.000,-/ M² untuk meringankan pembayarannya. Pada pertemuan tersebut pihak yang hadir antarlain:

- a) H. Ishak Abdul Majid beserta Istri (Pemilik Tanah);
- b) Kakan Sukandinata (Direktur Utama PT. INTI SERVITIA);
- c) Budi Setiawan Indra (Direktur PT. INTI SERVITIA);
- d) Joni (Kepala Cabang Bank Servitia Tanah Abang);
- e) Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH (Notaris di Bekasi).

Pada pertemuan itu, H. Ishak diminta untuk menyerahkan surat-surat asli tanah adat girik C.806/ Persil S.IV – Kel. Sunter Agung Jakarta Utara kepada Notaris, selanjutnya H. Ishak beserta istri diminta untuk menandatangani “Akta Pelepasan Hak Atas Tanah” Nomor 12, yang sudah dibuat oleh Notaris Ny. Liliana Arif G.S, SH.

Bersamaan dengan itu juga, H. Ishak Abdul Majid diminta untuk menandatangani pula Foto Copy dua Giro Bilyet Bank Servitia senilai Rp. 775.500.000,- dengan tanggal yang sama dengan tanggal Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 12 yang sudah disiapkan sebelumnya.

Pada tanggal 20 Mei 1991, dua hari setelah H. Ishak dan istrinya menandatangani “Akta Pelepasan Hak Tanah Nomor 12” yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif G.S, SH, Notaris di Bekasi, maka H. Ishak bermaksud mencairkan *Cheque* Bank Mashill No. CD.001678 tanggal 18 Mei 1991 dan No. CD.001679 tanggal 17 Mei 1991 yang telah diterimanya sebelumnya namun ternyata *Cheque* tersebut ditolak oleh Bank karena tidak ada dananya (*Cheque* kosong).

Dua foto copy Giro Bilyet Bank Servitia yang ditandatangani oleh H. Ishak, ternyata aslinya tidak pernah diterima oleh H. Ishak. Bahkan di dalam foto copy Giro Bilyet tersebut tidak disebutkan nama penerima Giro Bilyet dan nama Bank yang akan menerima Rekening Giro Bilyet tersebut, sehingga Giro Bilyet inipun bermasalah dan tidak dapat dicairkan.

H. Ishak Abdul Majid yang telah menandatangani “Akta Pelepasan Hak Tanah Nomor 12” yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif G.S, SH, Notaris di

Bekasi, ternyata belum menerima pembayaran uang ganti rugi tanahnya dari PT. INTI SERVITIA dengan Direktur Utama Sdr. Kakan Sukandinata meskipun dalam akta notaris nomor 12 tersebut telah disebutkan bahwa uang ganti rugi tanahnya telah dibayar lunas dan akta tersebut berlaku sebagai kwitansi tanda terimanya.

Setelah usaha H. Ishak untuk menemui Sdr. Kakan Sukandinata selaku Dirut PT. INTI SERVITIA tidak pernah berhasil, karena merasa dirinya telah ditipu, maka H. Ishak kemudian melaporkan peristiwa ini kepada Polisi, Kantor Polisi sektor Tanjung Priok yang kemudian mengirimkan “Surat Pemblokiran” kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara tanggal 22 Mei 1991 Nomor. B/740/V/91.Tpk.

Berdasarkan “Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 12” tertanggal 17 Mei 1991 yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif G.S, SH, Notaris di Bekasi tersebut, maka pada tanggal 12 Desember 1993 terbit SK Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1413/HGB/BPN/1993 yang isinya menerima pelepasan tanah bekas Hak Milik Adat Girik Nomor 806 atas nama H. Ishak Abdul Majid, selanjutnya memberikan kepada PT. INTI SERVITIA, hak tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 (tiga puluh) tahun untuk pembangunan Perumahan dan Pergudangan di Sunter.

Pada tanggal 10 Desember 1993, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara menerbitkan “Sertipikat HGB Nomor.5955” – Desa Sunter Agung –

Jakarta Utara atas nama pemegang hak perseroan terbatas PT. INTI SERVITIA – Jakarta.

Pada tanggal 22 Juli 1998, masalah tanah tersebut dirapatkan oleh Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta, turut dihadiri oleh H. Ishak Abdul Majid, Dirut PT. INTI SERVITIA dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Dalam rapat ini, pihak PT. INTI SERVITIA menyatakan telah membayar harga tanah yang dibebaskan dari pemilik H. Ishak Abdul Majid dengan menyerahkan dua Giro Bilyet Bank Servitia masing-masing: Nomor GA.873974, tanggal 17 Mei 1991 senilai Rp. 475.500.000,- dan Nomor GA.873975, tanggal 17 Mei 1991 senilai Rp. 300.000.000,- yang copynya ditandatangani oleh H. Ishak bersama dengan tanggal penandatanganan “Akta Pelepasan Hak Nomor 12” yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif G.S, SH, Notaris di Bekasi. Pertemuan ini mengalami kegagalan dan kedua belah pihak bertahan pada pendiriannya masing-masing bahwa H. Ishak mengaku belum menerima uang ganti rugi pembebasan tanah dan PT. INTI SERVITIA mengaku sudah membayar lunas.

Akhirnya mengenai sengketa tanah tersebut diajukan gugatan oleh H. Ishak Abdul Majid sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap para Tergugat yaitu:

- I. Kakan Sukandinata, Direktur Utama PT. INTI SERVITIA;
- II. Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH., Notaris;
- III. Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

2. Pengadilan Negeri

Dalam penyelesaian sengketa antara penggugat dan tergugat tersebut diatas, pada tingkat Pengadilan Negeri berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut. tertanggal 31 Maret 1999, telah diputuskan bahwa :

- a. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Maret 1999 Nomor 243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut jo. Nomor 14/CB/1999/PN.Jkt.Ut masing-masing atas seluruh tanah sengketa berupa sebidang tanah hak milik adat Girik C.806 Persil I SIV terletak di kelurahan sunter agung dan Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa terletak di Jl. Griya Sejahtera Blok O No.1-3 Jakarta Utara ;
- c. Menyatakan pengikatan untuk melakukan pelepasan hak nomor 12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Bekasi Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan ;
- d. Menghukum Tergugat I berikut semua orang/ pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat ;

- e. Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari tanah Girik C.806 milik penggugat dan mengembalikan surat asli Girik C.806, Surat ketetapan IPEDA 1991 dan Surat Jual Beli Mutlak tanggal 12 Agustus 1961 antara Penggugat dengan Bakri dan Surat Jual Beli dengan Ede Bin Lengkong ;
- f. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 745.500,- (tujuh ratus empat puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kemudian mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dimana Penggugat berkedudukan sebagai Terbanding.

3. Pengadilan Tinggi

Pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 519/Pdt/G/1999/PT.DKI. tanggal 10 Nopember 1999, memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

- a. Menerima permohonan banding dari Pemanding ;

- b. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 243/Pdt/G/1998 yang dimohonkan banding.

Mengadili Sendiri:

- a. Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi para Tergugat/ Pembanding;

- b. Dalam Provisi :

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat/ Terbanding;

- c. Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan Gugatan Penggugat/ Terbanding tidak dapat diterima.

Penggugat/ Terbanding menolak putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut dan mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi sebagai Pemohon Kasasi.

4. Mahkamah Agung

Majelis Mahkamah Agung yang mengadili perkara perdata kasasi ini berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000 tanggal 23 Juli 2001 memberi putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

Mengadili:

- a. Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Nopember 1999 Nomor 519/Pdt/1999/PT.DKI ;

Mengadili Sendiri:

- a. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian ;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Maret 1999 Nomor. 243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut jo. Nomor. 14/CB/1999/PN.Jkt.Ut masing-masing atas seluruh tanah sengketa berupa sebidang tanah hak milik adat Girik C.806 Persil I SIV terletak di kelurahan sunter agung dan Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa terletak di Jl. Griya Sejahtera Blok O No.1-3 Jakarta Utara ;
- c. Menyatakan pengikatan untuk melakukan pelepasan hak Nomor 12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Bekasi Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan ;
- d. Menghukum Tergugat I berikut semua orang/ pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat ;
- e. Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari tanah Girik C.806 milik penggugat dan mengembalikan surat asli Girik C.806, Surat ketetapan IPEDA 1991 dan Surat Jual Beli Mutlak tanggal 12 Agustus 1961 antara Penggugat dengan Bakri dan Surat Jual Beli dengan Ede Bin Lengkong ;

- f. Menolak gugatan selebihnya ;
- g. Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).

5. Analisis Kasus

a. Implikasi Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah.

Pokok perkara dari kasus yang telah dijabarkan diatas pada intinya adalah mengenai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara H. Ishak Abdul Majid selaku penguasa sebidang tanah Girik C.806 Persil 1.s-IV terletak di kelurahan sunter agung Jakarta Utara dan Kakan Sukandinata selaku Dirut PT. INTI SERVITIA dihadapan seorang Notaris Bekasi Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH.

Dalam persidangan terbukti bahwa dalam hal materi akta pelepasan hak tersebut, disebutkan bahwa harga tanahnya telah dibayar lunas kepada pemilik sebelum akta ini ditandatangani para pihak. Isi akta tersebut ternyata terbukti bertentangan dengan kenyataannya karena bersamaan dengan penandatanganan akta, pihak PT. INTI SERVITIA kemudian baru menyerahkan pembayaran berupa fotocopy dua buah Giro Bilyet kepada pemilik tanah.

Menurut keterangan saksi ahli yang dihadirkan di persidangan, didapat keterangan bahwa fotocopy dua buah Giro Bilyet tersebut tidak

mungkin dapat diuangkan/ dicairkan karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Tidak dicantumkan nama penerima Giro Bilyet;
2. Nama Bank yang akan menerima rekening Giro Bilyet tersebut tidak dicantumkan pula;
3. Tidak ada materi pada Giro Bilyet tersebut.

Konsekwensi hukumnya, maka Giro Bilyet ini akan ditolak oleh pihak Bank dan tidak dapat dicairkan karena isinya tidak sesuai dengan syarat-syarat dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 4/670/UPPB/P6B/1972.

Disamping itu juga, Tergugat I tidak berhasil membuktikan bahwa uang pembayaran sebagai ganti rugi atas pelepasan hak atas tanah tersebut telah benar-benar diterima oleh penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri kemudian berpendapat bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Bekasi Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH., adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.

Sementara itu, dasar dari terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 5955 adalah Akta Pelepasan Hak Nomor 12 yang telah dinyatakan oleh Majelis Hakim sebagai cacat hukum dan harus dibatalkan. Maka dengan cacatnya Akta Notaris Nomor 12 tersebut menyebabkan sertipikat HGB Nomor. 5595 harus ditinjau kembali oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Tergugat III) untuk dibatalkan.

Karena tidak puas dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka para Tergugat kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Hal yang menarik bahwa dalam Putusan tingkat Banding tersebut, Majelis Hakim Banding yang mengadili perkara ini justru memutuskan bahwa Gugatan Penggugat/ Terbanding tidak dapat diterima. Putusan itu didasari pertimbangan hukum bahwa Sdr. Kaymana Chandra yang memberi uang muka berupa dua buah *Cheque* Bank Mashill, yang ternyata adalah *Cheque* kosong, haruslah ditarik sebagai pihak Tergugat, demikian juga PT. INTI SERVITIA sebagai badan hukum yang membebaskan tanah Penggugat tersebut. Dalam hal ini Gugatan yang diajukan adalah kurang pihak tergugatnya, sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Penggugat lalu menolak Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut dan mengajukan permohonan Kasasi.

Majelis Mahkamah Agung yang mengadili perkara kasasi tersebut dalam Putusan Nomor. 2824 K/Pdt/2000 tanggal 23 Juli 2001 memutuskan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 519/Pdt/1999/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1999, dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. 243/Pdt.G/1998 tanggal 31 Maret 1999 yang dinilai secara juridis sudah benar dan tepat dalam mengadili perkara ini.

Sehingga dengan dibatalkannya Akta Pelepasan Hak berarti membawa implikasi bahwa status kepemilikan tanah tersebut secara hukum kembali menjadi milik Penggugat.

Akibat lain yang timbul adalah bahwa penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan yang didasari akta pelepasan hak yang dinyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan kemudian menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena dokumen yang menjadi dasar penerbitannya telah dinyatakan cacat hukum, sehingga Majelis Mahkamah Agung kemudian menghukum Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional - Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara) untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan PT. INTI SERVITIA (Tergugat I) Nomor. 5955 tanggal 10 Desember 1993 yang berasal dari tanah Girik C.806 milik Penggugat dan mengembalikan surat asli Girik C.806 kepada Penggugat.

Perlu diketahui bahwa keputusan Mahkamah Agung dengan menyatakan cacat hukumnya akta pelepasan hak tidak serta merta membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 5955 tanggal 10 Desember 1993 tersebut, melainkan pembatalannya harus diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan menggunakan dasar berupa putusan Mahkamah Agung yang memutus perkara ini (Putusan Mahkamah Agung Nomor. 2824 K/Pdt/2000 tanggal 23 Juli 2001).

**b. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan
Terkait Pembatalan Akta Pelepasan Hak.**

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Dalam hal ini misalnya kata sepakat sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan.⁷³

Penipuan terjadi, apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kecilikan sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan persetujuan.⁷⁴

Adapun Penipuan, dianggap ada jika tipu-muslihat, yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak sedang membuat perikatan itu. Penipuan itu tidak dapat dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.⁷⁵

Dalam kasus yang telah dijabarkan diatas, terbukti bahwa pihak Tergugat I telah melakukan suatu tindakan penipuan terhadap Penggugat yang pada akhirnya menyebabkan Tergugat I mendapatkan hak atas tanah berupa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 5955 tanggal

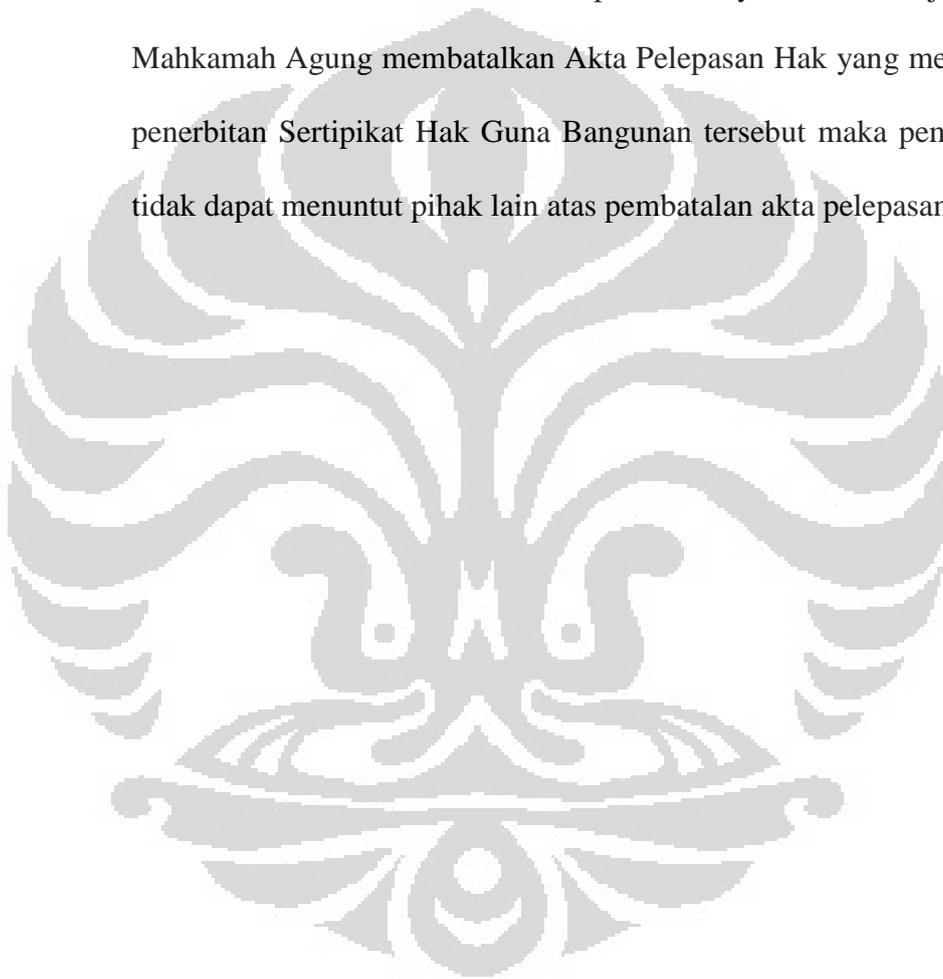
⁷³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Op. Cit.*, hal.135.

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ Djaja Meliala, *Op. Cit*, hal.94.

10 Desember 1993. Sertipikat mana dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan karenanya harus dicabut/ dibatalkan.

Karena terbukti adanya unsur penipuan yang dilakukan oleh pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 5955 tanggal 10 Desember 1993 dalam usaha perolehannya, ketika Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan Akta Pelepasan Hak yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut maka pemegang hak tidak dapat menuntut pihak lain atas pembatalan akta pelepasan haknya.



BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembatalan akta pelepasan hak terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan di atasnya membawa akibat bahwa kepemilikan hak atas tanah terhadap bidang tanah tersebut secara hukum kembali kepada pihak yang melepaskan hak atas tanahnya (pihak penggugat). Dengan demikian maka terhadap hal-hal lain yang berhubungan dengan bidang tanah ataupun hak-hak lain yang dilahirkan dari akta pelepasan hak tersebut, misalnya penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak yang baru, menjadi cacat hukum.
2. Perlindungan Hukum bagi pemegang Hak Atas Tanah adalah bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan juga Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan

data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Namun sesuai dengan kasus ini, dalam hal terbukti bahwa pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut memperolehnya tidak dengan itikad baik seperti yang disebutkan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka tidak terdapat perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang dalam usaha memperoleh hak atas tanahnya didapat melalui tindakan penipuan yang dapat dibuktikan di pengadilan. Kemudian juga, menurut ketentuan mengenai syarat sah perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa jika syarat subyektif (dalam hal ini kata sepakat) tidak terpenuhi karena adanya unsur penipuan yang dapat dibuktikan, maka salah satu pihak berhak untuk meminta supaya perjanjian pelepasan hak atas tanah tersebut dibatalkan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Setiap pihak yang ingin melakukan pengalihan hak atas tanah yang dimilikinya harus benar-benar memahami, memperhatikan dengan cermat dan teliti mengenai peraturan-peraturan yang berkaitan dengan

perjanjian pengalihan hak atas tanah sehingga dapat menghindari terjadinya penipuan yang dilakukan oleh pihak lain.

2. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku penyelenggara pendaftaran tanah sebagai bagian dari tugas negara dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan agar melakukan pembenahan untuk memperbaiki kinerja pada kantor-kantor pertanahan, terutama dalam hal penyajian data fisik maupun data yuridis atas suatu bidang tanah.
3. Notaris sebagai pejabat publik dalam pelaksanaan tugas jabatannya sehari-hari hendaknya lebih berhati-hati dan teliti terhadap setiap keterangan yang diberikan oleh para penghadap yang bermaksud membuat suatu perjanjian di hadapan Notaris agar permasalahan yang mungkin timbul dikemudian hari terkait perjanjian yang dibuat dihadapannya dapat dihindari.

DAFTAR PUSTAKA

A.BUKU

- Al-Rashid, Harun. *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet.1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.11. Jakarta: Djambatan, 2007.
- _____. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Cet.2. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2003.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Meliala, Djaja. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Cet.1. Bandung: Nuansa Aulia, 2007.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Cet.1. Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Edisi Pertama. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2006.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*, Cet.10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- _____. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Cet.1. Bandung: Alumni, 1993.

Subekti, R, SH. Prof. *Hukum Perjanjian*, Cet.14. Jakarta: Intermasa, 1990.

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.15. Jakarta: Intermasa, 1980.

_____. dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-28 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), Pasal 1321.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LN. 2004 No. 117, TLN. No.4432

_____. Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, No. 5 Tahun 1960, LN. 1960 No.104, TLN. No.2043

_____. Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, No. 40 Tahun 1996, LN.58, TLN. No. 3643

_____. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, No. 21 Tahun 1994