

## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk individu mempunyai berbagai macam kebutuhan dalam hidupnya dimana kebutuhan tersebut kadangkala bertentangan dengan kebutuhan dimana individu lainnya dan pertentangan tersebut dapat diselesaikan secara kekeluargaan atau secara hukum. Hukum bersifat mengikat bukan karena Negara menghendakinya, melainkan karena merupakan perumusan dari kesadaran hukum rakyat. Berlakunya hukum karena nilai batinnya, yaitu yang menjelma di dalam hukum itu. Pendapat ini diutarakan oleh Prof, Mr. H Krabbe dalam bukunya “*Die lehre der Rechssouveranitat*” (1906). Selanjutnya, beliau berpendapat bahwa kesadaran hukum yang dimaksud berpangkal pada perasaan hukum setiap individu, yaitu perasaan bagaimana seharusnya hukum itu.<sup>1</sup> Teori perjanjian masyarakat mencoba menjawab pertanyaan tersebut di atas dengan mengemukakan otoritas Negara yang bersifat monopoli itu pada kehendak manusia itu sendiri yang menghendaki adanya kedamaian di masyarakat. Mereka berjanji akan menaati segala ketentuan yang dibuat Negara dan di lain pihak bersedia pula untuk memperoleh hukuman jika dipandang tingkah lakunya akan berakibat terganggunya ketertiban dalam masyarakat.<sup>2</sup> Oleh karena itu tugas pokok dari hukum adalah untuk menciptakan ketertiban, oleh karena ketertiban merupakan syarat pokok dari adanya suatu masyarakat yang teratur, hal mana berlaku bagi masyarakat manusia di dalam segala bentuknya.<sup>3</sup>

Salah satu dari kebutuhan primer manusia ialah papan atau rumah yang didirikan diatas suatu lahan untuk tempat tinggal bagi kehidupannya. Selain itu tempat tinggal tidak dipandang sebagai benda atau sarana kehidupan semata

---

<sup>1</sup> Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, cet. 8, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 84 .

<sup>2</sup> Ibid. , hlm. 83 .

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, (Jakarta : Universitas Indoesia, 1976), hal. 4 .

tetapi lebih dari itu, karena tempat tinggal merupakan investasi jangka panjang dan salah satu jenis usaha yang menjanjikan yaitu *property*

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang diikuti pula dengan pertumbuhan kegiatan perekonomian mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan tanah. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut orang pun menempuh bermacam-macam cara seperti halnya mengadakan jual beli, pelepasan hak atas tanah dan atau bangunan dan sebagainya. Jual beli diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai benda kekayaan-kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau tidak akan melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>4</sup> Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari suatu bidang tanah tertentu.<sup>5</sup> Oleh karena alasan tersebut diatas, maka salah satu pilar pembangunan nasional yang mendapat prioritas utama adalah pembangunan di bidang hukum.<sup>6</sup>

Guna menciptakan ketertiban dibidang pertanahan khususnya menyangkut pejabat yang berwenang membuat akta jual beli yang menyangkut tanah, pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris serta pejabat-pejabat lain yang ditunjuk untuk itu. PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kewenangannya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan PP 10/1961 *juncto* PP 24/1997 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PP 37 / 1998 )<sup>7</sup> . Sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah, maka segala hal yang bertalian dengan akta- akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur Bandung, 1981), hlm. 17 .

<sup>5</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2 .

<sup>6</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia. “ Prioritas Pembangunan Nasional 2005-2009. “ Naskah kebijakan. Diambil dari situs internet dengan alamat [http. www. ri. go. Id.](http://www.ri.go.id)

<sup>7</sup> Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746 .

sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.<sup>8</sup> Adapun mengenai institusi khusus yang bertugas untuk melakukan pendaftaran tanah dan mengeluarkan surat tanda bukti hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan bukan merupakan tugas dan tanggung jawab dari PPAT.<sup>9</sup>

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu bentuk perjanjian peralihan hak atas tanah hendaklah akta perjanjian jual beli tersebut dibuat dihadapan PPAT, namun pada kenyataannya masih banyak dalam masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang dituangkan dalam akta di bawah tangan. Hal tersebut tentu saja menimbulkan pertanyaan tentang sejauh mana kekuatan pembuktian dari akta dibawah tangan itu karena akta tersebut dibuat bukan dihadapan pejabat yang berwenang. Jual beli hak atas tanah merupakan salah satu di antara bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah yang dibelinya kepada BPN. Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah tersebut maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dibelinya itu dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor pertanahan setempat. Setelah proses jual beli tersebut di atas maka pembeli akan mendapatkan sertipikat hak atas tanah yang isinya salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti kepemilikan tanah, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti kuat yang dapat dipakai oleh pemilik tanah untuk membuktikan kepemilikannya secara hukum atas tanah tersebut. Sepanjang pihak lain tidak ada yang menggugat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut maka secara *mutatis-mutandis*, pemilik hak atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Hal tersebut dikarenakan Negara kita menggunakan sistem Publikasi Negatif yang mengandung unsur Positif. Dengan demikian, maka pihak yang berwenang

---

<sup>8</sup> J. Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. ( Yogyakarta : Penerbit Kanisius, 2001 ) hlm. 69 .

<sup>9</sup> Ibid .

bertindak untuk dan atas nama tanah tersebut secara hukum hanyalah pemilik hak atas tanah tersebut, kuasanya atau ahli warisnya. Pihak-pihak yang tidak tersebut di atas (pemilik, kuasa atau ahli waris) tidak berwenang bertindak untuk dan atas nama tanah tersebut, dalam hal mengalihkan, memberikan suatu hak baru atas tanah tersebut atau menjaminkan tanah tersebut.

Tesis ini menganalisis tentang pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT karena objek tanah jual beli tersebut untuk sebagian telah dijual kepada pihak lain dengan kesepakatan secara lisan. Kasus ini berawal dari permintaan pembeli (pihak kedua) yang merupakan badan hukum yang bergerak dalam bidang perumahan dan diwakili oleh Direktornya agar penjual (pihak pertama) melakukan pembebasan atas tanahnya dengan pembayaran ganti rugi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak atas tanah hak milik penjual untuk bagian seluas 340 m<sup>2</sup> dari jumlah seluruh tanahnya yang mempunyai luas 14.752 m<sup>2</sup>, terletak di Rukun Tetangga (RT) 04, Rukun Warga (RW) I, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji, Kota Padang. Tanah itu diperuntukkan sebagai sarana jalan, oleh karena tanah tanah milik pihak kedua tersebut tidak mempunyai sarana jalan yang langsung berhubungan dengan tanah (pihak kedua) membeli tanah seluas 340 m<sup>2</sup> kepada (pihak pertama). Tanah seluas 340 m<sup>2</sup> dijadikan sarana jalan penghubung antara perumahan milik pihak kedua dengan jalan utama dan memudahkan pihak kedua dalam membangun perumahan di atas tanah milik pihak kedua tersebut. Selanjutnya pihak kedua melakukan pembayaran Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), dan kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam kertas konsep “perjanjian jual beli” yang dilegalisasi oleh Notaris.

Setelah proses pembebasan hak tersebut selesai, pihak pertama tanpa izin dan sepengetahuan dari pihak kedua mengadakan perbuatan hukum jual beli atas tanah seluas 14.752 m<sup>2</sup> tersebut kepada pihak lain (pihak ketiga) yang merupakan badan hukum yang bergerak dalam bidang usaha perumahan yang diwakili oleh Direktornya. Proses jual beli tersebut dibuat dengan akta jual beli dihadapan PPAT di kota Padang, sehingga tanah seluas 340 m<sup>2</sup> yang telah dibebaskan oleh pihak kedua tetapi dijual kembali oleh pihak pertama kepada pihak ketiga. Dan

untuk memenuhi prosedur pendaftaran tanah maka pihak ketiga mengadakan pendaftaran terhadap tanah yang telah dibelinya tersebut pada lembaga pemerintah yang berwenang.

Oleh karena pihak kedua merasa dirugikan maka pihak kedua mengajukan gugatan ke tempat kediaman hukum yang tetap yaitu Pengadilan Negeri Kota Padang. Dalam Kasus Perdata ini pihak kedua menggugat pihak pertama, pihak ketiga dan pejabat yang berwenang membuat akta jual beli antara pihak pertama dengan pihak ketiga serta lembaga pemerintah yang melaksanakan tugasnya dalam hal jual beli tersebut. Gugatan Perdata Pihak Kedua tersebut diajukan kepada Pengadilan Negeri Kota Padang dan setelah melalui serangkaian persidangan di Pengadilan maka Pihak Kedua memenangkan perkara Perdata tersebut. Ada pun para pihak yang kalah dalam perkara itu telah mengajukan upaya hukum biasa yaitu banding ke Pengadilan Tinggi Sumatera Barat tetapi kemudian para pihak tersebut mencabut upaya hukum biasa itu, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kota Padang ini sudah *inkracht van gewijzde*.

### **1.2. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan uraian di atas maka permasalahan yang hendak diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai suatu akta otentik yang dibatalkan dengan putusan pengadilan karena bertentangan dengan akta di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak ?
2. Apakah Keputusan Pengadilan Negeri Nomor : 03/PDT. G/2008/PN. PDG, tanggal 07 Juli 2008 sudah tepat menurut peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia ?

### **1.3. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini dipergunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang diperoleh berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Dalam melakukan penelitian ini dipergunakan studi dokumen, yaitu berupa bahan

hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini diantaranya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Putusan Pengadilan Negeri Kota Padang Nomor : 03/PDT. G/2008/PN. PDG, tanggal 07 Juli 2008 yang merupakan putusan dari kasus perdata yang akan dianalisis dalam tesis ini.

Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian berupa buku-buku, makalah, jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini. Sedangkan bahan hukum tersier yang dipergunakan berupa bahan-bahan yang member penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, dan ensiklopedia.

Metode analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data yang bersifat kualitatif. Dengan demikian, hasil penelitian ini akan bersifat evaluatif analitis.

#### **1.4. Sistematika Penulisan**

Pada bagian sistematika penulisan ini akan diberikan penjabaran secara singkat isi dari tesis yang terbagi dalam 3 (tiga) bab. Isi dari tiap-tiap bab tersebut secara singkat adalah sebagai berikut ;

**Pada Bab I** akan dijelaskan mengenai latar belakang permasalahan dari judul penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang akan dibahas, penggunaan metode penelitian, serta sistematika penulisa.

**Pada Bab II** akan dibahas mengenai landasan teori-teori yang akan dipakai untuk menelaah pokok permasalahan antara lain syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang pembahasannya di titik beratkan pada syarat subyektif dan obyektif, macam-macam alat bukti dan kekuatan alat bukti dalam perkara perdata yang pembahasannya di titik beratkan pada alat bukti surat, akta otentik dari PPAT menurut PP No. 37 tahun 1998 dan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang membahas azas terang dan tunai, pembatalan akta jual-

beli serta tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual-beli tersebut, kemudian resume Putusan Pengadilan Negeri Kota Padang Nomor : 03/PDT. G/2008/PN. PDG, tanggal 07 Juli 2008, analisis putusan pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dan analisis hukum.

**Pada Bab III** merupakan bab penutup pada penulisan ini, mengemukakan kesimpulan serta saran dari bab-bab terdahulu dalam penulisan tesis ini.

