

BAB II

TINJAUAN YURIDIS ATAS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH

2.1 TEORI TENTANG TANAH

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.³²

2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian “Penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis; juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Ada penguasaan yuridis, yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.³³

³²Suhendra, *op.cit.*, hlm. 20.

³³Harsono, *op.cit.*, hlm. 25.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi 2, yaitu:³⁴

1. Hak Penguasaan atas Tanah sebagai Lembaga Hukum.

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam Hak Penguasaan atas Tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang hak nya serta jangka waktu penguasaannya;
- c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

2. Hak atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak Penguasaan atas Tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

³⁴Santoso, *op.cit.*, hlm. 73-75.

Dasar hukum ketentuan Hak-hak atas Tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu: “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada: Perseorangan, baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama; dan Badan Hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh Pemegang Hak atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

1. Wewenang Umum.

Wewenang yang bersifat umum yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2. Wewenang Khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.³⁵

³⁵Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta : Universitas Terbuka Karunika, 1998), hlm 45.

2.1.2 TATA CARA MEMPEROLEH TANAH

Dalam rangka memperoleh tanah harus diperhatikan mengenai Tata Cara untuk memperoleh Tanah yang tersedia, yang bergantung pada :³⁶

1. Status tanah yang tersedia.

Status tanah yang tersedia dapat dibedakan menjadi :

a. Tanah Negara.

Tanah Negara dapat berasal dari bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, bekas tanah hak maupun sejak semula merupakan tanah Negara yang tidak ada hak pihak tertentu selain Negara. Tanah hak juga dikuasai oleh Negara, tetapi penguasaannya tidak secara langsung, sebab ada terdapat hak pihak-pihak tertentu di atasnya. Bila hak pihak-pihak tertentu itu kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Tanah hak dapat menjadi tanah Negara karena hak yang ada di atas tanah itu dicabut oleh yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak, habis jangka waktunya dan karena pemegang hak bukan subjek hak.³⁷

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah Negara, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui permohonan hak.

b. Tanah Ulayat.

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah ulayat, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui pembebasan hak yang diikuti dengan permohonan hak.

c. Tanah Hak Pengelolaan.

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah hak pengelolaan, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui permohonan hak.

d. Tanah Hak Milik.

Jika status tanah yang tersedia adalah hak milik, maka cara untuk memperoleh tanah melalui peralihan hak dan pembebasan hak. Pemilik tanah hak milik juga dapat memberikan hak baru kepada pihak lain (hak atas tanah sekunder).

³⁶Sunaryo Basuki, "Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah", Makalah, (Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2005), hlm. 2.

³⁷Perangin, *op.cit.*, hlm. 6.

- e. Tanah hak lainnya yaitu HGU, HGB, dan hak pakai. Perolehan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui peralihan hak.

2. Status dari para pihak.

Status para pihak dalam memperoleh hak atas tanah juga harus diperhatikan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI. HGU dan HGB dapat diberikan kepada WNI dan badan hukum Indonesia. Hak pakai dapat diberikan kepada WNI, WNA, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing. Jika syarat kepemilikan oleh para pihak tersebut tidak terpenuhi, maka pihak tersebut tidak dapat memperoleh tanah yang tidak sesuai dengan statusnya.

3. Ada atau tidaknya kesediaan dari pemilik tanah.

Jika tanah tersebut telah dimiliki oleh pihak tertentu, maka untuk memperoleh tanah yang telah dimiliki oleh orang lain itu harus ada kesediaan dari pemilik tanah untuk mengalihkan atau melepaskan hak yang dimilikinya. Jika pihak yang memiliki hak atas tanah tidak bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya maka perolehan hak atas tanah tidak dapat dilakukan, karena penguasaan tanah berdasarkan hak dilindungi oleh hukum terhadap gangguan pihak manapun. Jika pemilik tanah tidak bersedia melepaskan tanah sedangkan tanah tersebut diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat dipindahkan ke tempat lain maka oleh pemerintah sebagai pihak yang berwenang dapat melakukan pencabutan hak atas tanah disertai dengan pemberian ganti rugi.

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah, yaitu :³⁸

1. Permohonan hak atas Tanah

³⁸Sihombing, *op.cit.*, hlm. 48.

Permohonan hak adalah: cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah Negara.

Tata cara untuk memperoleh hak atas tanah melalui permohonan hak atas tanah digunakan untuk memperoleh hak atas tanah apabila yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Peraturan yang mengatur tata cara tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang mulai berlaku tanggal 24 Oktober 1999, sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Pasal 2 Ayat (1) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa Permohonan hak atas tanah dilakukan dalam rangka pemberian hak atas tanah yang primer, yaitu pemberian hak atas tanah yang terdiri dari hak milik, HGU, HGB, hak pakai dan hak pengelolaan. Pasal 2 Ayat (2) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Kewenangan pemberian dan pembatalan hak yang disebutkan dalam Pasal 2 PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 dilakukan oleh Menteri dan dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan menurut PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Pengajuan Permohonan Hak atas Tanah oleh pemohon hak disertai dengan data yuridis dan data fisik sebagai bukti penguasaan tanah yang dimohonkan. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data fisik adalah Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas tanah dimaksud.

Adapun data-data yang diperlukan untuk melakukan permohonan hak atas tanah adalah :

a. Data mengenai pemohon.

Data mengenai pemohon adalah keterangan mengenai subjek hukum yang melakukan permohonan hak atas tanah, baik perorangan maupun badan hukum. Jika pemohon adalah pihak perorangan, maka data yang diberikan dapat berupa fotokopi identitas (Kartu Tanda Penduduk, Surat Keterangan Domisili, atau Surat Ijin Mengemudi), Kartu Keluarga, bukti kewarganegaraan atau surat ganti nama. Jika pemohon badan hukum, maka data pemohonnya berupa Surat Kuasa dan Akta Pendirian badan hukum yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman. Data pemohon diperlukan untuk mengetahui status pemohon dalam hubungannya dengan status hak atas tanah yang dimohon.

b. Data fisik.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai ada atau tidaknya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data fisik berupa Surat Ukur atau Kutipan Peta Bidang.

c. Data yuridis.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani. Data yuridis dapat bermacam-macam bentuknya tergantung dari status tanahnya. Untuk tanah Negara, data yuridis yang diperlukan dapat berupa surat keterangan dari kepala desa atau lurah setempat yang isinya bukan tanah adat, surat keterangan bahwa tanahnya tidak termasuk dalam buku C desa atau dalam peta rincian desa riwayat tanah, bukti perolehan tanah (hubungan hukum sebagai

alas hak) dan surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dikertas bermaterai secukupnya yang isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain yang menjadi tanggung jawab pemohon ataupun fotokopi sertifikat hak atas tanah yang pernah diterbitkan atas tanah serta bukti perolehan hak atas tanah.

d. Data pendukung lainnya.

Data Pendukung untuk melakukan permohonan hak atas tanah berupa surat keterangan bahwa tanah yang dimohon tidak bersengketa di atas meterai, surat pernyataan tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon dan surat pernyataan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon.

Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah (SKPH). Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besarnya uang pemasukan yang harus dibayar sesuai dengan PP Nomor 42 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan BPHTB yang harus dibayar mengacu pada UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000.

Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan atau BPHTB jika dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak untuk memperoleh sertifikat tanda bukti hak adalah :

- a. Surat permohonan pendaftaran;
- b. Surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak;
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran;
- d. Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan;
- e. Identitas pemohon.

2. Pemberian Hak baru.

Yang dimaksud dengan hak baru adalah: hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder. Dari berbagai jenis hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Dengan demikian sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah yang sekunder.

Hak-hak atas tanah sekunder yang diberikan di atas tanah hak milik yaitu HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 37 UUPA, hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA, hak sewa sesuai dengan Pasal 44 UUPA, hak usaha bagi hasil sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA juncto UU Nomor 2 Tahun 1960, hak sewa atau hak gadai atas tanah pertanian sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA juncto UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 dan hak menumpang.³⁹

Dalam ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, ditetapkan bahwa HGB dan hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hak sekunder atas tanah berupa HGB dan hak pakai wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 24 juncto Pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pemberian hak sekunder tersebut dicatat pada Buku Tanah dan sertipikat hak milik, serta kepada pemegang hak sekunder (HGB atau Hak Pakai) dibuatkan Buku Tanah dan sertifikatnya.

³⁹*Ibid.*, hlm. 55.

3. Peralihan Hak (pemindahan hak).

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.⁴⁰ Yang dimaksud dengan Peralihan Hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.⁴¹

Perbuatan hukum Peralihan Hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara:

a. Jual beli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b. Pemasukkan dalam Perusahaan atau *Inbreng*.

c. Tukar-menukar.

Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

d. Hibah.

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

⁴⁰Harsono, *op.cit.*, hlm. 333.

⁴¹Perangin, *op.cit.*, hlm. 6.

e. Hibah wasiat (*legaat*).

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.⁴²

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.

Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.⁴³

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Untuk memperoleh surat bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

⁴²K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, cet. 5, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 35.

⁴³Sihombing, *op.cit.*, hlm. 56.

4. Pembebasan Hak (Pelepasan Hak).

Pembebasan hak adalah: setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula, yang terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang disepakati atas dasar musyawarah.

Pembebasan Hak pada dasarnya mengandung dua unsur, yaitu :⁴⁴

- a. Adanya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya.
- b. Ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak yang ditetapkan atas dasar musyawarah.

Pembebasan Hak merupakan salah satu sarana bagi suatu badan hukum untuk memperoleh tanah yang diperlukan, jika tanah yang tersedia berstatus hak milik, karena badan hukum tidak boleh mempunyai hak milik dan jika badan hukum tersebut membeli tanah hak milik, maka jual beli (peralihan hak) batal demi hukum. Hak miliknya akan menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah milik Negara, sedangkan harga yang telah dibayarkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA. Atas dasar ketentuan tersebut, agar badan hukum dapat memperoleh tanah hak milik yang tersedia tanpa melanggar hukum, maka disediakan tata cara memperoleh tanah melalui pembebasan hak.

Adapun langkah-langkah untuk melakukan Pembebasan Hak adalah :

- a. Musyawarah antara pemegang hak dengan badan hukum yang melaksanakan pembebasan untuk memperoleh kesediaan pelepasan hak dari pemilik tanah dan kesepatan mengenai besarnya ganti kerugian.
- b. Jika terjadi kesepakatan atas dasar musyawarah, maka pemegang hak melakukan pelepasan hak dan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang yang tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) yang ditandatangani oleh pemegang hak dan badan hukum.

⁴⁴ Basuki, *op.cit.*, hlm. 25.

- c. Akibat pelepasan hak tersebut, hak milik hapus dan status tanah menjadi tanah Negara.
- d. Untuk menguasai tanah secara legal, maka badan hukum yang bersangkutan melakukan permohonan hak baru yang sesuai dengan kerperluannya.

Dengan diperolehnya hak atas tanah yang baru dan dibuktikan dengan penerbitan sertifikat bagi pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, penguasaan dan penggunaan tanah tersebut akan aman terhadap gangguan maupun gugatan di kemudian hari yang mungkin dilakukan oleh pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut.

5. Pencabutan Hak.

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari dan untuk Rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pencabutan Hak adalah: pengambilan tanah hak kepunyaan orang atau badan hukum oleh pemerintah secara paksa, untuk penyelenggaraan kepentingan umum disertai pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Dengan dilakukan pencabutan hak atas tanah milik seseorang, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara.⁴⁵

Pencabutan hak (*Eminent domein atau Expropriation*) merupakan suatu upaya hukum terakhir dalam rangka memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, maupun kepentingan bersama bangsa dan Negara, ketika melalui cara musyawarah dengan pemegang haknya tidak berhasil atau mencapai kata sepakat, sedangkan Negara sangat memerlukan tanah tersebut untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan proyeknya tidak dapat dibangun di lokasi lain, selain di atas bidang tanah yang bersangkutan.⁴⁶ Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh Presiden dengan menerbitkan Keputusan Presiden yang berisi tentang

⁴⁵*Ibid.*, hlm. 27.

⁴⁶Soetomo, *op.cit.*, hlm. 53.

pencabutan hak sekaligus menetapkan bentuk dan besarnya jumlah ganti kerugian.

Pencabutan hak atas tanah dilakukan disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut tata cara yang diatur dengan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di atasnya jo. PP Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda -Benda yang Ada Di atasnya.

Pencabutan hak atas tanah tidak diperlukan persetujuan pemegang haknya, artinya: keputusan pencabutan hak tidak dapat diganggu gugat. Tetapi pemegang hak masih dapat menolak penggantian kerugian yang ditetapkan oleh Presiden, yang dianggap kurang layak, dengan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi selambat-lambatnya 30 hari sejak keputusan pencabutan hak.⁴⁷ Prosedur pencabutan hak dimulai dengan mengajukan permohonan kepada Presiden RI dengan perantara Menteri Dalam Negeri, melalui Gubernur Kepala Daerah Provinsi. Presiden akan menerbitkan Keputusan Pencabutan Hak yang setelah mendapat pertimbangan dari Gubernur Kepala Daerah Provinsi, Menteri Dalam Negeri, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bidangnya meliputi usaha atau proyek yang memerlukan tanah yang diusulkan untuk pencabutan hak.

2.1.3 PENDAFTARAN TANAH

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum di bidang Pertanahan, maka oleh Pemerintah Indonesia diadakanlah Kegiatan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

⁴⁷Basuki, *op.cit.*, hlm. 28.

Pendaftaran tanah adalah: 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 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.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai tujuan pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pihak Ketiga) 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;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Yang dimaksudkan dalam hal ini adalah data yang tersaji di Kantor Pertanahan adalah merupakan data yang sama dengan riwayat tanah yang terjadi di masyarakat.

Yang menjadi Objek Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 9 PP 24/97 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah Negara.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan:⁴⁸

1. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Pemeliharaan Data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Selanjutnya dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut diatas meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴⁸Parlindungan, *op.cit.*, hlm. 88.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud tersebut diatas untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuris yang telah didaftar dalam buku tanah. Hal ini dikarenakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

2.1.4 PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/atau data yuridis pada obyek pendaftaran tanah. Didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan mengenai Peralihan Hak atas tanah melalui Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemidahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 PP 24/97 yang menjelaskan bahwa dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan Sumber Data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, oleh karena itu sebagai Pejabat, PPAT tersebut wajib memperhatikan syarat-syarat yang ada sehingga akta yang dibuatnya dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, sekaligus dapat membuktikan telah terjadi perbuatan hukum yang sah. Syarat tersebut misalnya adalah harus meminta Sertifikat yang diperlukan terlebih dahulu kepada para pihak dan setelah itu harus melakukan pengecekan terhadap sertifikat yang telah diserahkan kepadanya tersebut.

Pembuatan akta PPAT diatur didalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP 24/97 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dikatakan bahwa pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta tersebut juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat. Bahkan sebelum akta ditandatangani, maka PPAT yang bersangkutan wajib membacakannya kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu serta prosedur pendaftaran yang harus dilakukan selanjutnya. Prosedur yang dimaksudkan adalah seperti yang tercantum dalam Pasal 40, yaitu selambat-lambatnya dalam 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, maka PPAT, sebagai salah seorang Pejabat Pelaksana Pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya tersebut berikut dengan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakannya proses pendaftaran dan pemeliharaan data. Bilamana pendaftaran tersebut telah dilakukan, maka oleh Kantor Pertanahan akan

diberikatan tanda penerimaan kepada PPAT mengenai telah diterimanya berkas yang bersangkutan. Setelah itu, PPAT wajib menyampaikan Pemberitahuan Tertulis mengenai telah disampaikannya akta dan dokumen-dokumen tersebut kepada para pihak yang bersangkutan, bukan hanya kepada Penerima Hak.

2.2 URAIAN KASUS

Sebagai kebutuhan dasar yang penting, tanah dan/atau bangunan menjadi lebih bernilai karena hak atas tanah dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Umumnya ada pengorbanan yang harus dikeluarkan dari pihak yang menginginkannya, baik dalam rangka untuk mendapatkan hak baru atas tanah maupun untuk mengalihkan hak pihak lain kepada dirinya.

Mengingat tanah merupakan benda tak bergerak yang tidak bertambah jumlahnya, maka untuk mendapatkannya salah satunya dapat dilakukan melalui jual beli sesuai ketentuan yang berlaku pada saat itu harus di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu. Salah satunya adalah kasus yang diteliti oleh Penulis yang berkaitan dengan adanya perpindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah yang dilakukan dihadapan camat sebagai PPAT.

Kasus ini berawal dari adanya gugatan dari R. SOESANTO yang mengajukan gugatan kepada:

1. SAMIN BIN BENTOT, yang bertempat tinggal di Rt.004/Rw.002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.
2. AHLI WARIS SAAMAH BINTI BENTOT, yaitu:
 - a. MAINI, beralamat di Jalan Rya Joglo Rt.002/Rw.06, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.
 - b. MINAH, beralamat di Jalan Raya Joglo Rt.002/Rw.06, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.
3. PANAH BINTI BENTOT, bertempat tinggal di Rt.004/Rw.02, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.

4. MARIAM BINTI BENTOT, bertempat tinggal di Rt.004/Rw.02, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.
5. MUTAR BINTI BENTOT, beralamat di Kampung Joglo Rt.002/Rw.06, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.
6. MURALIH BIN BENTOT, beralamat di Jalan Sunan Kalijaga No.9 Rt.002/Rw10, Kelurahan Larangan Indah, Kecamatan Larangan, Tangerang.
7. ODIH BIN BENTOT, beralamat di Rt.004/Rw.02, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.
8. FIRDAUS MANTOVANI, SH, beralamat di Jalan Petojo Barat III/24 Rt.005/Rw.04, Kelurahan Petojo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.
9. SUGENG PRAMONO, beralamat di Komplek Akabri No. 22 B Rt.002/Rw.008, Kelurahan Menteng atas, Jakarta Selatan.
10. DRS. ZAINUDDIN, beralamat di Jalan Bima No. 16 Rt.0011/Rw.09, Kelurahan Kemanggisan, Jakarta Barat.

Adapun yang menjadi Dasar Gugatan dari Penggugat, yaitu:

Beberapa waktu sebelum bulan Oktober 1973, Penggugat telah berhubungan dengan Betot bin Bonteng selaku Orang tua/ayah kandung dari Para Tergugat I-VII dan membicarakan tentang niat Penggugat untuk membeli sebagian dari bidang tanah milik Betot Bin Bonteng yang terletak di Desa Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

Bahwa dalam pembicaraan antara Penggugat dan/dengan Betot Bin Bonteng tentang hal tersebut diatas, pada prinsipnya Betot Bin Bonteng telah setuju dengan niat dan/atau kehendak Penggugat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah yang merupakan sebagian dari bidang tanah milik Betot Bin Bonteng seluas 0,652 HA (nol koma enam ratus lima puluh dua Hektar) yang tercatat dengan No. C.874, Blok 33 D Kelas Desa II, Jenis Tanah D.II, atas nama Betot Bin Bonteng, selaku wajib pajak, yang terletak di Desa Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, yang sementara juga telah disepakati pula tentang harga-harganya, yaitu:

- a. Untuk 1 (satu) bidang tanah yang seluas 500 M² (lima ratus meter persegi), seluruhnya dihargai Rp. 200.000,- (dua ratus ribu Rupiah);
- b. Untuk 1 (satu) bidang tanah yang lainnya, seluas 1000 M² (seribu meter persegi), seluruhnya dihargai Rp. 400.000,- (empat ratus ribu Rupiah).

Bahwa pada saat-saat itu Betot Bin Bonteng menjelaskan bahwa girik tentang bidang tanahnya tersebut diatas telah hilang. Dan sehubungan dengan hal tersebut, maka Penggugat meminta kepada Betot Bin Bonteng agar bias dibuatkan keterangan resmi tentang hilangnya Girik yang dimaksud dan sekaligus Penggugat meminta Copy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas bidang tanah milik Betot Bin Bonteng yang dimaksud.

Bahwa selain itu Betot Bin Bonteng juga menjelaskan kepada Penggugat bahwa ia belum membayar dan/atau masih berhutang atas pembayaran PBB untuk 5 (lima) tahun, yakni untuk tahun 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, bahwa atas hutang Betot Bin Bonteng untuk pembayaran PBB 5 (lima) tahun tersebut, Penggugat langsung menanggapi dan menyatakan sanggup mengambil alih tanggung jawab untuk pelunasannya.

Bahwa selanjutnya, Persetujuan/Kesepakatan tentang Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah yang merupakan sebagian dari bidang tanah milik Betot Bin Bonteng sebagaimana telah dijelaskan diatas, pada akhirnya secara nyata diwujudkan secara Juridis Otentik dalam:

- a. Akta Jual Beli dari PPAT/Camat Kebon Jeruk yang ditandatangani oleh Drs. Zainuddin/ Tergugat X, Nomor 1046/1973, Tertanggal 22 Oktober 1973, untuk bidang tanah yang seluas 500 M² (lima ratus meter persegi);
- b. Akta Jual Beli dari PPAT/Camat Kebon Jeruk yang ditandatangani oleh Drs. Zainuddin/ Tergugat X, Nomor 1047/1973, Tertanggal 22 Oktober 1973, untuk bidang tanah yang seluas 1000 M² (seribu meter persegi).

Bahwa sejak Tanggal 22 Oktober 1973 tersebut diatas dengan demikian Penggugat adalah dan/atau telah sepenuhnya menjadi Pemilik yang sah atas bidang-bidang tanahnya tersebut diatas, yang kedua-duanya tercatat dengan Persil No.33 D II Kohir 874 dan yang masing-masing dengan luas 25 X 20 = 500 M²

dan $40 \times 25 = 1000 \text{ M}^2$, yang terletak di Rt.004/Rw.02, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Wilayah Kota Jakarta Barat, yang nama Penggugat yaitu R. Soesanto jelas-jelas sudah tercatat/dicantumkan dalam Daftar Keterangan Tanah/Bangunan untuk Iuran Rehabilitasi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tertanggal 4 Juli 1974.

Bahwa sebagai pemilik yang sah atas bidang-bidang tanahnya yang dimaksud, Penggugat juga telah sepenuhnya membayar/melunasi hutang Betot Bin Bonteng untuk pembayaran 5 (lima) tahun PBB yaitu dari Tahun 1968 s/d 1972 dan sekaligus membayar PBB yang menjadi tanggung jawab Penggugat pribadi selaku pemilik tanahnya sejak Tahun 1973 (dalam hal ini yang dimaksud adalah sebagian bidang tanah Betot Bin Bonteng), dan seterusnya sampai dengan tahun-tahun sekarang ini yaitu tahun 2001 dan 2002.

Bahwa pada Tahun 1989 ketika Pihak Penggugat bermaksud untuk memagari bidang-bidang tanah miliknya yang seluruhnya seluas 1500 M^2 (seribu lima ratus meter persegi) yang dimaksud tersebut, Penggugat mengalami/menghadapi fakta dan peristiwa yang cukup mengagetkan dan menjengkelkan, yakni:

- a. Pada bidang tanah miliknya (Penggugat) yang seluas 1000 M^2 ternyata sudah ada bangunan/rumah yang berdiri/didirikan tanpa seijin.sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah, dan menurut informasi yang didapatkan bahwa bangunan/rumah tersebut dibangun/didirikan oleh Tergugat IX;
- b. Beberapa orang dari Para Tergugat I s/d VII (ahli waris/anak kandung Betot Bin Bonteng) telah secara melawan bereaksi dan menghalangi/mencegah Pihak Penggugat memagari bidang-bidang tanah miliknya (Penggugat) sendiri yang dimaksud.

Bahwa sesuai dengan hasil pengecekan pada Buku Registrasi Tanah di Kelurahan Joglo dan di Kecamatan Kebon Jeruk, ternyata Akte yang dimiliki oleh R. Soesanto selaku Penggugat, adalah benar sama dengan arsip atau catatan yang ada pada buku Register. Akte yang dimaksud tersebut adalah: Surat Perwakilan Kecamatan Kebon Jeruk di Kembangan yang secara jelas menyebutkan bahwa

Sdr. R. Soesanto memiliki bidang tanah seluas 1500 M2 yang terletak di lokasi Kelurahan Joglo, Percam.Kembangan berdasarkan:

- a. Akta Camat Kebon Jeruk No. 1046/1973, Tertanggal 22 Oktober 1973 dari C.874 A.n Betot Bin Bonteng, seluas 500 M2.
- b. Akta Camat Kebon Jeruk No. 1047/1973, Tertanggal 22 Oktober 1973 dari C.874 A.n Betot Bin Bonteng, seluas 1000 M2.

Bahwa selain itu, diketahui lebih lanjut bahwa pada/diatas bidang tanah milik Penggugat yang seluas 500 M2, ternyata sudah ada bangunan/rumah yang berdiri/didirikan tanpa seijin/sepengetahuan Penggugat, dan yang mendirikan bangunan/rumah tersebut dibangun/didirikan oleh Tergugat VIII.

Bahwa setelah dilakukan Penyelidikan tentang eksistensi bangunan-bangunan/rumah-rumah yang telah dibangun tersebut, didapat informasi akurat sebagai fakta hukum, yaitu:

- a. Bahwa Tergugat VIII telah membeli bidang tanah milik Penggugat yang seluas 500 M2 tersebut dari para ahli waris/anak kandung Betot bin Bonteng yaitu Tergugat I, III, IV, V, VI, VII yang telah secara bersama-sama menjual kepada Tergugat VIII;
- b. Bahwa Tergugat IX telah membeli bidang tanah milik Penggugat yang seluas 1000 M2 tersebut dari Para Tergugat I s/d VII.

Bahwa dari semua hal yang didalilkan Penggugat seperti tersebut diatas, Penggugat dapat mendalilkan secara tegas dan menyimpulkan:

- a. Bahwa benar Tergugat I dan Para Tergugat III s/d VII telah secara melawan hukum menjual bidang tanah milik Penggugat yang seluas 500 M2 kepada Tergugat VIII; tanah seluas 1000 M2 kepada Tergugat IX, sedangkan telah dipahaminya bahwa bidang tanah yang dimaksud sudah terlebih dahulu dijual secara juridis otentik dan sah oleh Betot bin Bonteng kepada Penggugat pada tanggal 22 Oktober 1973.
- b. Bahwa dengan demikian Tergugat VIII dan Tergugat IX, telah serta merta secara melawan hukum membeli dari Tergugat I dan Para Tergugat III s/d VII

dan menguasai bidang tanah seluas 500 M2 dan tanah seluas 1000 M2 yang sebenar-benarnya secara hukum adalah milik sah Penggugat sejak tanggal 22 Oktober 1973.

- c. Bahwa ternyata pula Tergugat VIII telah secara melawan hukum membangun/mendirikan bangunan diatas/dan serta merta menguasai bidang tanah milik Penggugat seluas 500 M2 tersebut diatas, dan Tergugat IX telah secara melawan hukum membangun/mendirikan bangunan diatas/dan serta merta menguasai bidang tanah milik Penggugat seluas 1000 M2.

Namun dalam Berperkara di Pengadilan, Pihak Para Tergugat melakukan Pembelaan dengan melakukan Eksepsi, yaitu dengan mendalilkan:

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya seperti tersebut diatas, ia tidak menguraikan dan menunjukkan secara jelas dan tegas bagian tanah pada bagian yang mana yang telah dibelinya dari almarhum Betot bin Bonteng, apakah letaknya ditengah ataukah dibagian yang lain pada bagian tanah yang dimiliki secara keseluruhan oleh Betot bin Bonteng. Hal ini jelas membuat gugatan dari Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (Obscur Libel).
2. Bahwa seandainya dalil yang didalilkan oleh Penggugat tersebut benar, quod non, maka menurut hukum, Penggugat adalah seorang pembeli yang tidak beritikad baik, karena setelah jual beli tanah tersebut dilaksanakan, Penggugat tidak segera melaksanakan kewajibannya yang lain yaitu memenuhi Asas Publisitas, yaitu dengan cara segera mendaftarkan tanah yang diaku-akunya telah dibeli tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat yaitu Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat.
3. Bahwa walaupun seandainya Penggugat mengaku pernah mengajukan permohonan pendaftaran atas tanah yang diaku-aku telah dibelinya tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat, namun Terbukti sampai saat ini Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti bahwa permohonan pendaftaran tanahnya dikabulkan yakni berupa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan setempat.

4. Bahwa hal itu menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang menurutnya pernah dilakukan oleh Penggugat dengan almarhum Betot bin Bentot, quod non, adalah jelas mengandung kejanggalan-kejanggalan bahkan mengandung cacat hukum atau bahkan mungkin tidak benar sama sekali.
5. Bahwa oleh karena Penggugat tidak beritikad baik dengan cara memperoleh hak atas tanah, maka Penggugat adalah Pihak yang tidak dapat dilindungi oleh Hukum.

Selain itu, Pihak Para Tergugat juga menambahkan bahwa oleh karena Jual Beli/peralihan atas tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, quod non, belum memenuhi Asas Publisitas seperti yang telah diuraikan diatas, maka menurut hukum, masyarakat umum dan termasuk Para Tergugat, khususnya Tergugat VIII dan Tergugat IX belumlah dianggap tahu tentang telah terjadinya Jual Beli atau Peralihan hak atas tanah tersebut. Sedangkan dilain pihak, Jual Beli yang dilakukan antara Para Tergugat dan Tergugat VIII dan Tergugat IX didasari oleh adanya itikad baik dan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan:

- a. Bahwa Jual Beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang dan telah pula dibuatkan akta otentik untuk itu;
- b. Bahwa Jual Beli atau Peralihan hak atas tanah tersebut segera dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat setelah Jual Beli dilakukan;
- c. Bahwa Kantor Pertanahan setempat telah mengumumkan kepada masyarakat umum selama 2 (dua) bulan berturut-turut tentang telah terjadinya Jual Beli atau Peralihan hak atas tanah tersebut;
- d. Bahwa sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, ternyata tidak ada satu pihak pun yang mengajukan keberatan atas pengumuman telah terjadinya Jual Beli atau Peralihan hak atas tanah tersebut;
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Kantor Pertanahan setempat juga telah menerbitkan Sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang merupakan bukti terkuat dan paling sempurna atas kepemilikan hak atas tanah;

- f. Bahwa oleh karena Jual Beli atau Peralihan hak atas tanah dilandasi oleh itikad baik dan telah dilakukan sesuai dengan tata cara hukum yang berlaku, maka Para Tergugat seharusnya dilindungi oleh Hukum.

Setelah memeriksa, menilai, serta menimbang berbagai dalil yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat, maka Hakim pada Pengadilan Negeri Memutuskan dan Mengadili:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat beralasan;
2. Mengabulkan Eksepsi tersebut diatas.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.009.000,- (satu juta sembilan ribu Rupiah).

Penggugat melakukan Upaya Hukum yang lebih tinggi yaitu dengan mengajukan Gugatan ke Tingkat Banding yaitu melalui Pengadilan Tinggi. Namun, Hakim Pengadilan Tinggi setelah mempelajari berita acara pemeriksaan, dan bukti-bukti yang ada di Persidangan, memutuskan hal yang sama dengan Ketua Hakim pada Pengadilan Negeri, yaitu dengan Memutuskan dan Mengadili:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemanding semula yaitu Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 388/PDT.G/2002/ PN.JKT.BAR, Tertanggal 10 Juni 2003 yang dimohonkan Banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula, yaitu Penggugat untuk membayar semua biaya perkara dalam 2 tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat Banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah).

2.3 ANALISIS

Berdasarkan pada uraian kasus yang telah dikemukakan di atas, maka penulis berusaha untuk menganalisis pokok permasalahan yang terjadi dalam kasus ini sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

2.3.1 PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, YANG SETELAH TERJADINYA PERBUATAN HUKUM JUAL BELI, IA TIDAK MELAKUKAN BALIK NAMA DALAM SERTIFIKAT ATAS TANAH.

Jual beli menurut M.yahya harahap, adalah: suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.⁴⁹

Sedangkan menurut Kartini Muljadi dan Gunawan, dalam jual beli senantiasa terdapat 2 sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya.

Sedangkan dari sisi Perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh Penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Namun KUHPerdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatan semata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan kekayaan dari masing-masing pihak secara timbal balik satu terhadap lainnya, dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam buku ketiga tentang Perikatan.

Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam KUHPerdata, jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan bahwa: "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

⁴⁹M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-2, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 28.

untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sedangkan menurut Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka telah mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Dengan terjadinya jual beli itu, hak milik atas benda yang bersangkutan belum beralih kepada pembelinya, sungguhpun misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan.

Disamping itu dapat dilihat pendapat dari Subekti tentang jual beli yang menyatakan bahwa: “Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.⁵⁰

Dari pengertian jual beli tersebut diatas dapat diambil beberapa unsur dalam suatu perjanjian jual beli, yaitu:

1. Adanya pihak-pihak sedikitnya 2 orang,
2. Adanya persetujuan pihak-pihak,
3. Penyerahan hak milik atas suatu barang, dan
4. Pembayaran harga yang diperjanjikan.

Sedangkan hal ihwal benda didalam hukum perdata diatur didalam hukum benda, Hukum benda adalah terjemahan dari istilah Belanda, yaitu *Zakenrecht*, sebagaimana diketahui bahwa sistem pengaturan hukum benda bersifat tertutup yang berlawanan dengan sistem perundangan yang bersifat terbuka. Sistem pengaturan hukum benda bersifat tertutup, artinya bahwa orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam Undang-Undang.⁵¹

⁵⁰ Soebekti, *op.cit.*, hlm. 55.

⁵¹ Soedewo, *op.cit.*, hlm. 12.

Prof Subekti berpendapat bahwa yang dimaksud dengan benda (zaak) dalam pengertian yang paling luas ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang. Disini benda berarti obyek sebagai lawan dari subyek atau “orang” dalam hukum. Sedangkan dalam arti sempit yang dimaksud dengan benda adalah sebagai barang yang dapat terlihat saja.⁵²

Berkaitan dengan kasus ini, memang sudah terjadi adanya suatu kesepakatan antara pihak Penjual dan pihak Pembeli terhadap suatu objek, yaitu berupa tanah. Kesepakatan mereka tersebut, dilaksanakan dengan dilakukan pembayaran harga atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli dihadapan camat sebagai PPAT (dalam hal ini bisa dikatakan sebagai Pejabat yang berwenang untuk mensahkan bila terjadinya jual beli atas sebidang tanah). Hal ini berarti tindakan Jual Beli tanah ini adalah sah, dan dapat dikatakan juga bahwa setelah dilakukannya Pembayaran tersebut, maka telah terjadi pula suatu Perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya Hak atas Tanah, yang dahulu masih tercatat atas nama Penjual, kini Hak atas sebidang tanah tersebut menjadi Hak dari si Pembeli.

Peralihan Hak atas Tanah menurut UUPA.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa jual beli sepanjang mengenai tanah sejak berlakunya UUPA, maka semua ketentuan yang termuat dalam buku II KUHPerdara dicabut. Selanjutnya sebagai Peraturan Pelaksana Undang-undang tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 disebutkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan dibuatnya akta PPAT tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat itu. Dengan demikian ada suatu perbedaan sebagaimana jual beli hak atas tanah yang diatur menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara, walaupun jual beli telah terjadi dan telah dicapainya kata sepakat namun hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli belum berpindah kepada pembeli, tetapi harus dilakukan penyerahan secara yuridis.

⁵²Soebekti, *op.cit.*, hlm. 60.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka berakhirilah pluralisme di bidang hukum tanah Indonesia. UUPA menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat. Seiring dengan perkembangan hukum di bidang pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional terutama dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan, maka oleh Pemerintah telah diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dalam Pasal 37 ayat (1) mengatur tentang cara pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.

Berkaitan dengan kasus ini, Jual Beli Tanah yang dilakukan antara pihak Penjual dan pihak Pembeli, dilakukan dihadapan Camat yang bertindak sebagai PPAT, yang tindakan Jual Beli tersebut dituangkan dalam bentuk Akta yaitu Akta Jual Beli tanah yang tercantum Nomor dan tanggal dilakukannya Jual Beli tersebut.

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria menggunakan sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh Penjual kepada Pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada Penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat.⁵³

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh para

⁵³Perangin., *op.cit*, hlm. 10.

ahli warisnya, sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu:

1. Beralih.

Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan.

Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Dialihkan/ pemindahan hak.

Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, Lelang.

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.

Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.⁵⁴

Sengketa yang terjadi antara Pihak Penggugat (Pihak Pembeli) dan Pihak Tergugat (para ahliwaris dari Pihak Penjual) dalam kasus ini yaitu karena adanya Permasalahan mengenai peralihan hak milik atas tanah. Di satu sisi, Pihak Tergugat (Para ahliwaris atau disebut juga Para Tergugat dari Tergugat I s/d VII), merasa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah merupakan warisan dari almarhum ayahnya yang bernama BETOT BIN BONTENG, yang telah meninggal dunia, sehingga kepemilikan atas tanah tersebut, dirasakan oleh Para Tergugat adalah sebagai hak mereka, yang hak kepemilikannya beralih karena terjadinya suatu Pewarisan. Di sisi yang lain, Pihak Penggugat (yaitu R. SOESANTO) juga merasa ia lah yang berhak untuk menguasai dan menempati atas sebidang tanah yang telah ia beli dari BETOT

⁵⁴Santoso, *op.cit.*, hlm. 90-92.

BIN BONTENG yang Jual Beli tersebut juga dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu yaitu dihadapan Camat sebagai PPAT, namun tidak dapat ia gunakan dan fungsikan sebagaimana mestinya dikarenakan tanah tersebut dikuasai dan ditempati oleh Para ahliwaris dari almarhum BETOT BIN BONTENG, yang dalam hal ini kita ketahui sebagai Para Tergugat dari Tergugat I s/d VII.

Syarat Jual Beli Tanah ada 2, yaitu: Syarat Materiil dan Syarat Formil.⁵⁵

1. Syarat Materiil.

Syarat ini sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (Pasal 21 UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah 2 orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

⁵⁵ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, yang artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat Formil.

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24 /97 harus dibuat oleh PPAT.

Jual Beli yang terjadi dalam kasus ini adalah telah memenuhi Syarat jual beli seperti yang tersebut diatas, yaitu telah terpenuhinya Syarat Materiil dimana Pihak Pembeli adalah seorang Warga Negara Indonesia, yang memang dapat memiliki sebidang tanah dengan status Hak Milik; dan Pihak Penjualnya adalah Pihak yang benar-benar berhak untuk menjual suatu bidang tanah karena merupakan Pihak yang sebagaimana namanya tercantum didalam Sertifikat hak atas tanah; serta Tanah yang menjadi objek jual beli tersebut juga sedang tidak berada didalam suatu sengketa apapun maupun jaminan lainnya. Juga dapat dikatakan telah memenuhi Syarat Formal karena telah dibuatkannya suatu Akta Jual Beli Tanah yang dicatat dan dibuat oleh seorang Camat yang bertindak sebagai PPAT. Oleh karena itu, dapat lah disimpulkan bahwa Jual Beli Tanah tersebut adalah tindakan hukum Jual Beli yang sah.

Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/riil/nyata. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.⁵⁶

Setelah dilakukannya Jual Beli atas sebidang tanah, masih ada 1 kegiatan lain yang memang harus dilakukan oleh PPAT ataupun dapat dilakukan sendiri oleh Pihak Pembeli, yaitu kegiatan Pemeliharaan Data. Yang dimaksud dalam hal ini yaitu: Kegiatan untuk mendaftarkan dan mencatatkan bahwa telah terjadinya suatu Peralihan Hak atas Tanah, dan meminta agar Kantor Pertanahan segera mencoret nama Pemegang Hak yang lama menjadi Pemegang Hak yang baru, yaitu: Pihak Pembeli yang baru saja membeli sebidang tanah tersebut dalam Buku Tanah dan Sertifikat yang bersangkutan.

Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang

⁵⁶Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 23.

data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁵⁷

Bagi tanah-tanah yang telah bersertifikat, proses pendaftaran peralihan hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Kalau peralihan hak itu untuk pertama kali, maka selain mencatat peralihan hak itu, nama pemegang hak yang tertulis pada halaman dua dicoret. Proses pendaftaran bagi tanah yang belum bersertifikat tentunya memakan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran tanah yang sudah bersertifikat karena diperlukan penerbitan sertifikatnya dulu sebelum mencatat peralihan haknya. Adapun untuk menerbitkan sertifikatnya itu harus melalui proses seperti pengumuman, pengukuran tanahnya, dan sebagainya.

Pihak Penggugat yang dalam hal ini selaku Pembeli yang beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum karena ia tidak dapat membuktikan bahwa namanya tercantum didalam Sertifikat Tanah yang menjadi sengketa dalam kasus ini. Hal ini dilihat karena ia tidak memnuhi ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa : Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Namun, perlu kita ketahui pula bahwa namanya tidak tercatat dalam Sertifikat Hak atas Tanah tersebut dikarenakan adanya dalil yang dikemukakan oleh Penjual (yaitu BETOT BIN BONTENG) pada saat mau melakukan Jual Beli tersebut, bahwa girik atas tanah tersebut hilang dan terhadap hilangnya girik tersebut, Pihak Penjual hanya membuat surat keterangan hilangnya girik dan memberikannya kepada Pihak Pembeli. Hal ini yang menyebabkan Pihak Pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan setempat dikarenakan ia tidak mempunyai girik tersebut.

⁵⁷Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Prestasi Pusaka, 2004), hlm. 91.

Sertipikat Hak atas Tanah tersebut akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah pihak yang bersangkutan (dalam hal ini Pihak Pembeli) membawa persyaratan tertentu dan menjalani prosedur pendaftaran yang benar. Secara hierarkis, pendaftaran bisa dilakukan di Kantor Pertanahan di tingkat kota atau kabupaten setempat. Penerbitan bukti kepemilikan hak atas tanah ini merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan.⁵⁸

Dalam proses permohonan pendaftaran hak atas tanah, maka para pihak yang ingin memohonkan pendaftaran hak atas tanah harus mengajukan permohonan hak yang dilengkapi dengan data-data tanah yang dimilikinya sebagai bukti kepemilikan yang sah hak atas tanah yang dimohonkan. Dalam ketentuan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Selanjutnya dalam Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

⁵⁸Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta : Best Publisher, 2009), hlm. 26.

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud Ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Hal ini juga diatur dalam Pasal 61 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.

Dalam kasus ini, memang Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik tidak dapat membuktikan bahwa ia lah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah yang terletak di wilayah Kebon Jeruk Jakarta Barat. Hal ini dikarenakan setelah ia membeli sebidang tanah tersebut, ia tidak melakukan proses pendaftaran dan balik nama. Namun, ia juga tidak dapat menggunakan ketentuan yang diatur dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) serta ketentuan yang diatur dalam Pasal 61 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seperti tersebut diatas untuk membantunya memberikan jalan keluar agar ia dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut dikarenakan ia juga memang tidak menguasai secara fisik atas tanah tersebut dengan menempati dan tinggal diatas tanah yang telah dibelinya, bahkan memang tanah tersebut dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat selaku ahliwaris dari yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat. Hal ini yang menyebabkan Penggugat dinyatakan kalah dalam Persidangan melawan Para Tergugat karena ia tidak memiliki bukti yang cukup kuat untuk menyatakan bahwa dirinya sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut.

1.3.2. KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT BILA PEMBUATAN AKTA TERSEBUT TIDAK DILENGKAPI DENGAN KELENGKAPAN DATA-DATA ATAS TANAH YANG AKAN DIPERJUALBELIKAN

PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yang dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, dalam hal ini PPAT hanya bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-

lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁵⁹

Dalam pembuatan akta PPAT tersebut syarat yang harus dilakukan dalam rangka melakukan Perbuatan Hukum yang sah sebagaimana yang diatur pada Pasal 38 ayat (1) adalah:

1. Harus dihadiri oleh para pihak (penjual dan pembeli).
2. Disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat (dalam pengertian sudah dewasa dan sehat jasmani dan rohani).

Selanjutnya hal lainnya yang harus disampaikan oleh PPAT kepada para pihak sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT, yaitu akta PPAT tersebut harus dibacakan atau dijelaskan isinya terlebih dahulu, sebagaimana diatur menurut ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dituangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52.

Berkaitan dengan kasus yang Penulis angkat ini, Jual Beli atas sebidang Tanah yang dilakukan antara Penggugat (selaku Pembeli) dan Penjual yang merupakan ayah dari Para Tergugat, telah memenuhi syarat sahnya seperti yang tercantum dalam Pasal 38 ayat (1) tersebut diatas, karena dihadiri oleh para pihak dan tercantum nama saksi-saksi yang menyaksikan peristiwa Jual Beli tersebut, berarti dapat dikatakan bahwa Perbuatan Hukum Jual Beli tersebut adalah Perbuatan Hukum Jual Beli yang sah dan akta yang dibuat oleh PPAT dalam kasus ini juga dapat dikatakan sebagai akta yang tidak cacat hukum karena telah memenuhi Pasal 22 PP No. 37 tahun 1998 seperti tersebut diatas karena telah dibacakan dan terdapat tandatangan para saksi.

⁵⁹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm. 76.

Setelah dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT, maka biasanya Akta tersebut digunakan oleh Pihak Pembeli untuk dilakukan Kegiatan Pemeliharaan data atau Pendaftaran Tanah. Sebagai Sumber Data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, oleh karena itu sebagai Pejabat, PPAT yang membuat akta tersebut wajib memperhatikan syarat-syarat yang ada sehingga akta yang dibuatnya dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, sekaligus dapat membuktikan telah terjadi perbuatan hukum yang sah.

Untuk mendukung Perbuatan Hukum kegiatan Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, keabsahan akta jual beli tanah tergantung pada Ketaatan dan Ketelitian PPAT dalam menjalankan kewenangan jabatannya, yaitu dalam memeriksa dan mengecek mengenai hal:⁶⁰

1. Sertifikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dijadikan agunan bank, sengketa, atau, dan dalam sitaan;
2. Sertifikat tanah yang menjadi objek pertanian jual beli masih dalam permohonan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
3. Sertifikat tanah atas nama orang lain;
4. Pembeli belum cukup umur;
5. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada;
6. Para pihak atau salah satunya belum cukup umur untuk melakukan jual beli;
7. Hak atas tanah berada dalam keadaan sengketa;
8. Hak atas tanah dalam sitaan Pengadilan Negeri (conservatoir beslag), atau sudah diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara dan belum disita oleh PUPN;
9. Bukan badan hukum yang berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah dengan hak milik;

⁶⁰Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik (tafsir social hukum pejabat pembuat akta tanah-Notaris ketika menghadapi perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik)*, cetakan kelima, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hlm. 115-129.

10. Bidang tanah terletak di luar wilayah kerja PPAT;
11. Calon pembeli tanah adalah orang asing;
12. Tanah wakaf dan tanah yang sedang digadaikan.

Dan, Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu :

- 1). Jika tanahnya sudah bersertifikat : sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- 2). Jika tanahnya belum bersertifikat : surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa atau Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Berkaitan dengan kasus sengketa tanah ini, disinilah *Point* yang memicu timbulnya permasalahan yang terjadi antara Para Pihak. Hal ini dikarenakan PPAT yang akan membuat Akta Jual Beli, tidak melakukan pengecekan-pengecekan terhadap riwayat tanah yang akan diperjualbelikan tersebut seperti yang termaksud dalam 12 point diatas. Bahkan pada saat akan dilangsungkannya Proses Jual Beli, Pihak Penjual juga tidak menyerahkan surat-surat yang diwajibkan seperti yang termaksud dalam 2 syarat tersebut diatas kepada PPAT yang bersangkutan, dan hanya menyampaikan bahwa Surat Girik atas tanah tersebut hilang dan tidak bisa diserahkan kepada Calon Pembeli. Jikalau PPAT tersebut menjalankan kewajibannya dengan benar maka seharusnya ia tidak membuat Akta Jual Beli yang kelengkapan data atas tanahnya tidak memenuhi syarat untuk dibuatnya suatu Akta Jual Beli. Namun dalam kenyataannya, ia tetap melangsungkan Proses Jual Beli tersebut dan tetap membuat suatu Akta Jual Beli antara Pihak Penjual dan Pembeli. Kelalaian PPAT inilah yang membuat sengketa dan timbulnya Gugatan ini.

Selain itu, dalam membuat akta jual beli, PPAT juga harus memperhatikan beberapa hal, yang juga merupakan kewenangannya, yaitu :⁶¹

1. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah. Bila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh 1 orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian, jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun mungkin si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat berasalan sehingga pembeli tanah akan dipaksa mengosongkan tanah.
2. Penjual adalah pihak yang yang berwenang menjual. Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu, yakni usia harus dewasa menurut Undang-Undang, artinya cakap dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, misalnya:
 - a. Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual Beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
 - b. Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka istri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada istri. Demikian pula sebaliknya.

⁶¹Perangin, *op.cit.*, hlm 2-7.

- c. Kalau tanah tercatat atas nama misalnya X, yang ia tunduk kepada KUHPerdara dan sedang berada di bawah pengampunan, maka yang berwenang menjual tanah itu adalah Pengampu dari si X, tetapi harus ada ijin dari Ketua Pengadilan Negeri.
3. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah.
Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli/memilikinya, juga WNA.⁶²

Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya. Dalam PP no 37 Tahun 1998 telah ditekankan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu :

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli.
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Segala faktor-faktor yang harus diperhatikan oleh seorang PPAT serta prinsip kehati-hatian yang harus ia perhatikan sebelum membuat akta dan sesudah membuat akta seperti tersebut diatas, jika memang dilakukan dan dilaksanakan dengan baik maka akta yang dibuatnya tersebut tentu dapat kita katakan sebagai akta yang sah dan tidak mengandung cacat hukum dimana akta tersebut dapat digunakan sebagai suatu dasar pembuktian yang kuat bahwa telah terjadi tindakan atau perbuatan hukum yang sah. Hal ini tentunya bermanfaat dalam hal untuk menghindari terjadinya suatu konflik atau sengketa antara para pihak di kemudian hari. Namun bila yang terjadi adalah

⁶²Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

sebaliknya, seperti yang terjadi dalam kasus ini, seorang PPAT melakukan kelalaian dalam Proses pembuatan akta jual beli atas sebidang tanah, dan pada akhirnya akta yang dibuatnya tersebut justru mengakibatkan timbulnya sengketa antara Para Pihak. Hal ini jelas menimbulkan kerugian sehingga munculnya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Bila sebuah kasus jual beli tanah telah diajukan ke Persidangan, maka pertama-tama Hakim akan menilai dan meneliti akta jual beli yang menjadi sengketa para pihak, dan bilamana terdapat kemungkinan bahwa akta tersebut tidak lah memenuhi syarat-syarat sahnya pembuatan akta maka terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan, dapat dibatalkan isinya dan dianggap seolah-olah tidak pernah terjadi pembuatan akta tersebut.

