# BAB I

# PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tanah menjadi suatu hal yang sangat penting dan saat ini menjadi suatu hal yang primer. Tanah dapat diperjualbelikan asalkan terdapat kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Salah satu cara untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan itu, maka jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT tersebut membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut nantinya akan menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yang dalam hal ini adalah jual beli.[1] Ketentuan hukum yang mengatur untuk diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa :

> "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan

[1]Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris", *Jurnal Independent*, I (Desember,2013), Vol 2, hlm 61, diakses pada hari Kamis, 21 September 2017 pukul 04.00 WIB melalui http://bit.ly/2zVYCYP.

akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."[2]

Bachtiar Effendi mengatakan bahwa terdapat dua macam kepastian hukum yang diperoleh dari pendaftaran tanah tersebut, yaitu :

1. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah panjang dan lebar tanah, kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dari panjang serta lebar tanah, kepastian ini disebut mengenai obyek hak atas tanah.[3]

Berbagai syarat dan prosedur dalam PPAT terkadang membuat para pihak kurang merasa puas, sehingga untuk mengatasi hal tersebut dibuatlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris, dimana perjanjian tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak. Namun perlu diingat bahwa perjanjian pengikatan jual beli hanyalah sebagai perjanjian pendahuluan untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat dan keseimbangan. Pengikatan jual beli tersebut berisikan janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperluhkan untuk itu telah terpenuhi. [4] Suatu perjanjian dapat batal demi hukum (van rechtswege neiting) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), apabila suatu perjanjian tidak memenuhi

---

[2] Mahatman Filiano Sutawan, 2006, "Tanggunggugat Notaris Selaku PPAT Dalam Sengketa Perdata Jual-Beli Hak Milik Atas Tanah" (Tesis Pascasarjana diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga), hlm. 2, diakses pada hari Senin, 27 November 2017 pada pukul 17.43 WIB melalui http://bit.ly/2zI5hHj.

[3] Ibid.

[4] Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung, Pustaka Setia, hlm 128 lihat juga Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 12.

persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian) dan syarat objektif (suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. [5]

Peralihan hak milik dapat dilakukan dengan adanya jual beli dimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu menginginkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan". Penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajibannya masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Bantuan dari Notaris membuat para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.[6] Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak dikarenakan dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

---

[5] Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, Muzakkir Abubakar, 2013, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)", *Jurnal Ilmu Hukum*, I (Agustus,2013), Vol 2, hlm.4, diakses pada hari Minggu, 3 November 2017 pukul 10.09 WIB melalui http://bit.ly/2hSdalB

[6] R.Setiawan, 2005,*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra Abardin, hlm.25.

Salah satu contoh kasus yang dijadikan sebagai bahan penelitian adalah Putusan No: 13/Pdt/2016/PT.Yyk jo No: 98/Pdt.G/2014/PN.Smn tentang Pembatalan Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman.[7] Kasus ini terjadi berawal dari adanya pemilik tanah pekarangan dan rumah bernama Ny. Sri Sulastri Handayaningsih yang melakukan kesepakatan dengan Ny. Cerah Maya Sulistyantari untuk melakukan peminjaman di Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang beralamatkan di Jalan Brigjen Katamso dengan jaminan tanah pekarangan dan rumah milik Ny. Sri Sulastri Handayaningsih yang dibaliknama menjadi atas nama Ny. Cerah Maya Sulistyantari dimana uang fasilitas kredit digunakan secara bersama-sama antara pemilik tanah semula dengan yang atas nama peminjam bank. Bentuk kesepakatannya tertuang dalam perjanjian dibawah tangan yang kemudian dilegalisasi oleh Notaris Indra Zulfrizal, S.H yang berisikan beberapa hal pokok yaitu apabila proses di Bank dengan segala persyaratan pelunasan peminjaman telah selesai maka akan dikembalikan kembali / balik nama kembali kepada pemilik tanah pekarangan tersebut. [8]Perjanjian tersebutlah yang melatar belakangi Pihak Pemilik Tanah bersedia melakukan penandatanganan dalam Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di kantor Notaris dan PPAT Winahyu Erwiningsih, S.H. M.Hum walaupun saat menghadap di Notaris dan PPAT Winahyu Erwiningsih, S.H. M.Hum Pihak Penjual dan Pembeli Tanah tidak pernah memberitahukan/ menunjukkan adanya Perjanjian yang melatarbelakangi Jual Beli tersebut, karena jual beli tersebut sebenarnya dilakukan secara fiktif atau pura-pura dengan tujuan agar proses persyaratan pencairan / Peminjaman dana di Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang beralamatkan di Jalan Brigjen Katamso tersebut berjalan lancar. Namun, dalam berjalannya waktu terjadi sebuah itikad tidak baik yang dilakukan oleh pihak yang memiliki suatu unit usaha / Pembeli yang

[7] Putusan Pengadilan Putusan No: 13/Pdt/2016/PT.Yyk jo No:98/Pdt.G/2014/PN.Smn tentang Pembatalan Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman

[8] Surat Perjanjian Kerja antara Ny. Sri Sulastri Handayaningsih dengan Ny. Cerah Maya Sulistyantari.

dikarenakan obyek jual beli ( Tanah ) semata-mata sudah menjadi atas nama Pihak Pembeli, sehingga Pihak Penjual Tanah membawa kasus ini ke pengadilan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis kemukakan, maka judul yang penulis kaji pada penulisan penelitian ini adalah **Kajian Yuridis terhadap Putusan No: 13/Pdt/2016/PT.Yyk jo No:98/Pdt.G/2014/PN.Smn tentang Pembatalan Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman.**

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah di atas tersebut adalah :

1. Apakah surat perjanjian yang melatar belakangi jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris bisa dijadikan dasar gugatan pembatalan jual beli tanah dalam Putusan No:13/Pdt/2016/PT.Yyk jo No:98/Pdt.G/2014/PN.Smn tentang Pembatalan Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman?
2. Apa dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutuskan perkara perdata No:13/Pdt/2016/PT.Yyk jo No:98/Pdt.G/2014/PN.Smn tentang Pembatalan Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman?

Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Tujuan Objektif

a. Untuk mengetahui apakah surat perjanjian yang melatar belakangi jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris bisa dijadikan dasar gugatan pembatalan jual beli tanah dalam Putusan No: 13/Pdt/2016/PT.Yyk jo No:98/Pdt.G/2014/PN.Smn tentang Pembatalan Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman.

b. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman No: 98/Pdt.G/2014/PN.Smn tentang Perbuatan Melawan Hukum mengenai Pembatalan Jual Beli di Kabupaten Sleman

2. Tujuan Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan Akademis guna memperoleh gelar srata 1 (sarjana) dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.