

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Di Indonesia pengertian tanah dipakai dalam arti yuridis yaitu sebagai suatu pengertian yang telah dibatasi dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang biasa disebut Undang – Undang Pokok Agraria ( UUPA ), yakni tanah hanya merupakan permukaan bumi saja. Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) amandemen ke 4 menyatakan bahwa “ bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.” Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Untuk melaksanakan hal tersebut, di bidang pertanahan telah dikeluarkan UUPA. Dari Penjelasan umum UUPA dapat diketahui bahwa Undang – Undang ini merupakan unifikasi di bidang hukum pertanahan. Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 tersebut diatas.

Sebelum berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA ) dimasyarakat kita dikenal adanya jual beli ,jual beli ini ada yang tertulis yang diatur oleh KUH perdata dan ada yang tidak tertulis yang diatur oleh hukum adat . Peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara yang sederhana yaitu surat jual beli atau hibah antara yang bersangkutan disaksikan oleh kepala desanya masing-masing.<sup>1</sup>

Dalam hukum adat, Jual Beli Tanah bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut **Perjanjian Obligatoir**. Jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam Hukum Adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “ jual beli tanah “ itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.<sup>2</sup>

Lembaga Hukum yang dikenal dalam hukum adat umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana, maka lembaga-lembaga yang diambil dalam membangun hukum tanah nasional perlu disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan jaman dan

---

<sup>1</sup> AP. Parlindungan, *Pandangan Kritis Berbagai Aspek Dalam Pelaksanaan UUPA di Daerah Jambi*, ( Bandung : Alumni 1983 ),Hlm 91.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* ( Jakarta : Penerbit Djambatan,2008 ),Edisi Revisi Hlm 27 dan 29

perubahan masyarakat yang akan dilayani. Tetapi penyempurnaan dan penyesuaian tersebut tidak mengubah hakikat serta tanpa menghilangkan sifat dan ciri kepribadian lembaga hukum yang bersangkutan, penyempurnaan dan penyesuaian atau modernisasi lembaga-lembaga tersebut dinyatakan kemungkinannya bahkan keharusannya dalam konsiderans dan penjelasan umum angka III(1) dengan kata-kata ;

“ Disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dan negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional. “

Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual beli tanah misalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara *tunai*, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang *riil* dan *terang*. Jual Beli tanah menurut Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan, yang menurut hukum adatnya masyarakat yang terbatas lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan diketahui oleh kepala desa

/ kepala adat. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah.<sup>3</sup>

Masalah pertanahan telah muncul dalam banyak aspek dengan beragam wujud, Seperti misalnya, peralihan hak dengan jual beli yang dilakukan dibawah tangan dengan dasar kepercayaan, Penjual melanggar asas nemo plus iuris dan lain sebagainya. Berbagai upaya penyelesaian telah ditawarkan baik melalui musyawarah atau mediasi tradisional maupun mediasi pertanahan yang dibentuk dalam lingkungan Instansi Badan Pertanahan Nasional.

Dalam suatu sengketa tanah tidak selamanya berpangkal dari tuntutan warga masyarakat yang tanahnya dikuasai oleh orang lain yang tidak berhak, akan tetapi tidak jarang juga terjadi tuntutan mereka yang merasa haknya dilanggar, selain itu sengketa tanah juga banyak terjadi berkenaan dengan berbagai “ TRANSAKSI TANAH “ yang dimunculkan dalam berbagai model transaksi bisnis yang dapat memungkinkan beralihnya kepemilikan atau penguasaan tanah dari satu tangan ketangan yang lain tanpa disadari atau sepengetahuan dari mereka yang sebenarnya berhak atas tanah yang bersangkutan. Pemilikan dan penguasaan tanah masih terasa belum mendapat jaminan yang kuat dari perangkat hukum yang berlaku.

Selain permasalahan tersebut di atas, masih terdapat permasalahan – permasalahan di bidang pertanahan yang diakibatkan

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* ( Jakarta : Penerbit Djambatan, 2008 ), Edisi Revisi Hlm 207 dan 208

belum diperolehnya jaminan dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan atau keluarga dan masyarakat pada umumnya, sebagai akibat tidak mempunyai bukti tertulis. Dalam proses pendaftarannya untuk mendapatkan hak tertulis atau setrtipikat sering terjadi masalah yang berupa sengketa, baik dalam hal batas tanah maupun sengketa dalam hal siapakah yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.

Sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan apabila diusahakan menghindari penyebabnya, sengketa-sengketa itu adalah perbuatan hukum, sehingga sebab-sebabnya dapat diketahui dan dikenali dengan kembali melihat melalui pandangan – pandangan hukum tanah yang ada.

Berbagai penyelesaian sengketa pertanahan cukup banyak ditawarkan baik yang bersifat litigasi maupun non litigasi tetapi dalam banyak hal hasilnya terasa kurang memuaskan. Bahkan penyelesaian melalui pengadilan pun terkadang dirasakan oleh masyarakat tidak memuaskan. Tidak sedikit mereka yang telah menduduki tanah selama bertahun – tahun ditolak gugatannya untuk mempertahankan hak atau mendapatkan hak karena adanya pihak lain yang menguasai tanah yang bersangkutan. Atau sebaliknya gugatan seseorang terhadap penguasaan tanah tertentu dikabulkan pengadilan walaupun bagi

pihak yang menguasai tanah tidak cukup kuat atau gugatan kurang beralasan.<sup>4</sup>

Selain itu pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi apabila akta jual beli tanah dan pelepasan hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak sah ( misalnya:Penjual tidak cakap) sehingga dapat di batalkan, oleh karena itu pembuatan sertipikat mengandung cacat hukum sehingga karenanya sertipikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum . Tidak sahnya suatu Akta Jual Beli dapat terjadi karena banyak hal seperti misalnya, adanya persyaratan yang dipalsukan oleh salah satu pihak, Penjual melebihi batas kewenangannya ( Nemo Plus Iuris ), tanah yang dijual sepenuhnya bukan milik penjual, pembeli tidak membayar harga yang telah ditetapkan dan lain sebagainya.

Hal tersebut banyak terjadi dalam masyarakat, salah satunya adalah sengketa di Pengadilan Negeri Boyolali yaitu, Mbok Karmotinoyo alias Suwek selaku ahli waris Pak Wongsokarjo al Karjo yang menggugat Jumiyem ( ahli waris cucu Pak Wongsokarjo al Karjo ) dan kawan-kawan atas proses peralihan hak dengan jual beli yang dibuat oleh Drs.ST.DARYATMO selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Boyolali, yaitu akta ;

1. Akta Jual Beli Nomor: 064/Kec.Bi/III/1990 tertanggal 10 Maret 1990  
atas tanah tanah C Nomor: 596 Persil 223-11 Klas P.IV seluas

---

<sup>4</sup> Susanti Adi Nugroho, *Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa, edisi pertama, Cetakan Ke-1* (Jakarta : Telaga Ilmu Indonesia, 2009 ).Hlm.62

2.530 atas nama Tuliji, yang telah dijual kepada Jumiyem sehingga terbit sertipikat Hak Milik Nomor; 1257 atas nama Jumiyem.

2. Akta Jual Beli Nomor : 062/EB/JP/III/1990 tertanggal 10 Maret 1990 yang selanjutnya terbit sertipikat Hak Milik Nomor; 1254 atas nama Jumiyem dengan luas 6.100 M2 dan Akta Jual Beli Nomor : 063/JP/1990 tertanggal 10 Maret 1990 yang selanjutnya terbit sertipikat Hak milik Nomor: 1256 atas nama Iskak, dengan luas tanah 2.225 M2, dan tanah tersebut berasal dari C Nomor : 596 Persil 32-16 Klas D.II, seluas 8.910 M2 atas nama Tuliji.

Bahwa tanah C Nomor 596 tersebut diatas berasal dari pemberian orang tua Tuliji yang bernama Pak Wongsokarjo al Karjo yang belum dibagi waris kepada seluruh ahli waris , akan tetapi tanah tersebut oleh salah seorang ahli waris ( Tuliji ), telah dijual kepada Pihak lain ( Jumiyem dan Iskak ).

Hal inilah yang mendasari mbok Karmotinoyo al Suwek selaku ahli waris Pak Wongsokarjo al Karjo mengajukan gugatan kepada Jumiyem dan kawan-kawan, yang pada akhirnya gugatan tersebut telah dimenangkan oleh mbok Karmotinoyo al suwek sebagai mana ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 27 Pebruari 1995 Nomor : 50/PDt.G/1994/PN.Bi jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 4 April 1996 Nomor; 590/Pdt/1995/PT/.Smg Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12 April 2005 Nomor; 254 PK/Pdt/2004 dan yang

telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang pada intinya antara lain memutuskan :

1. Menyatakan bahwa tanah sengketa yang berupa tanah pekarangan C Nomor: 596 Persil 223-11 Klas P IV seluas 2000 M2 dan tanah tegal Persil 32-16 seluas 8000 M2 yang semuanya terletak didesa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali adalah merupakan harta peninggalan almarhum Wongsokarjo yang belum dibagi waris kepada ahli warisnya.
2. Menyatakan bahwa sertipikat Hak Milik Nomor:1257 dan Hak Milik Nomor; 1254 atas nama Jumiye serta sertipikat Hak Milik Nomor: 1256 atas nama Iskak tidak berkekuatan hukum.

Dalam amar putusan tersebut diatas, tidak menyebutkan hak-hak dari Pihak Pembeli , akan tetapi berdasarkan kesepakatan semua ahli waris dan pihak pembeli, apa yang menjadi hak dari pihak pembeli dikembalikan dalam bentuk uang sesuai dengan harga tanah saat ini.

Selain sengketa seperti yang tersebut diatas dalam kehidupan sehari – hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan, adanya pihak – pihak yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut sehingga dapat mengakibatkan beralihnya suatu hak kepada pihak lain yang menghendaki tanah tersebut dengan cara yang menyimpang dari aturan sekalipun atau dengan cara melanggar hak dari orang lain. Seperti misalnya peralihan hak yang dilakukan oleh seseorang yang sebenarnya hanya merupakan salah

satu dari ahli waris, akan tetapi dapat melaksanakan peralihan hak tersebut dengan cara jual beli kepada pihak lain. Sehingga karena hal hal tersebut, maka timbulah sengketa terhadap tanah tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penelitian dalam tesis ini berjudul : Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Karena Melanggar “Asas Nemo Plus Iuris “ ( Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 50/PDt.G/1994/PN.Bi ).

## **B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian jual beli tanah apabila ternyata penjual melanggar asas nemo plus iuris ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli tanah apabila akta tersebut dibatalkan dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena penjualnya melanggar asas nemo plus iuris ?
3. Bagaiman perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli sebagai pemegang hak tersebut, apabila sertifikatnya dibatalkan ?

## **C. Tujuan Penelitian.**

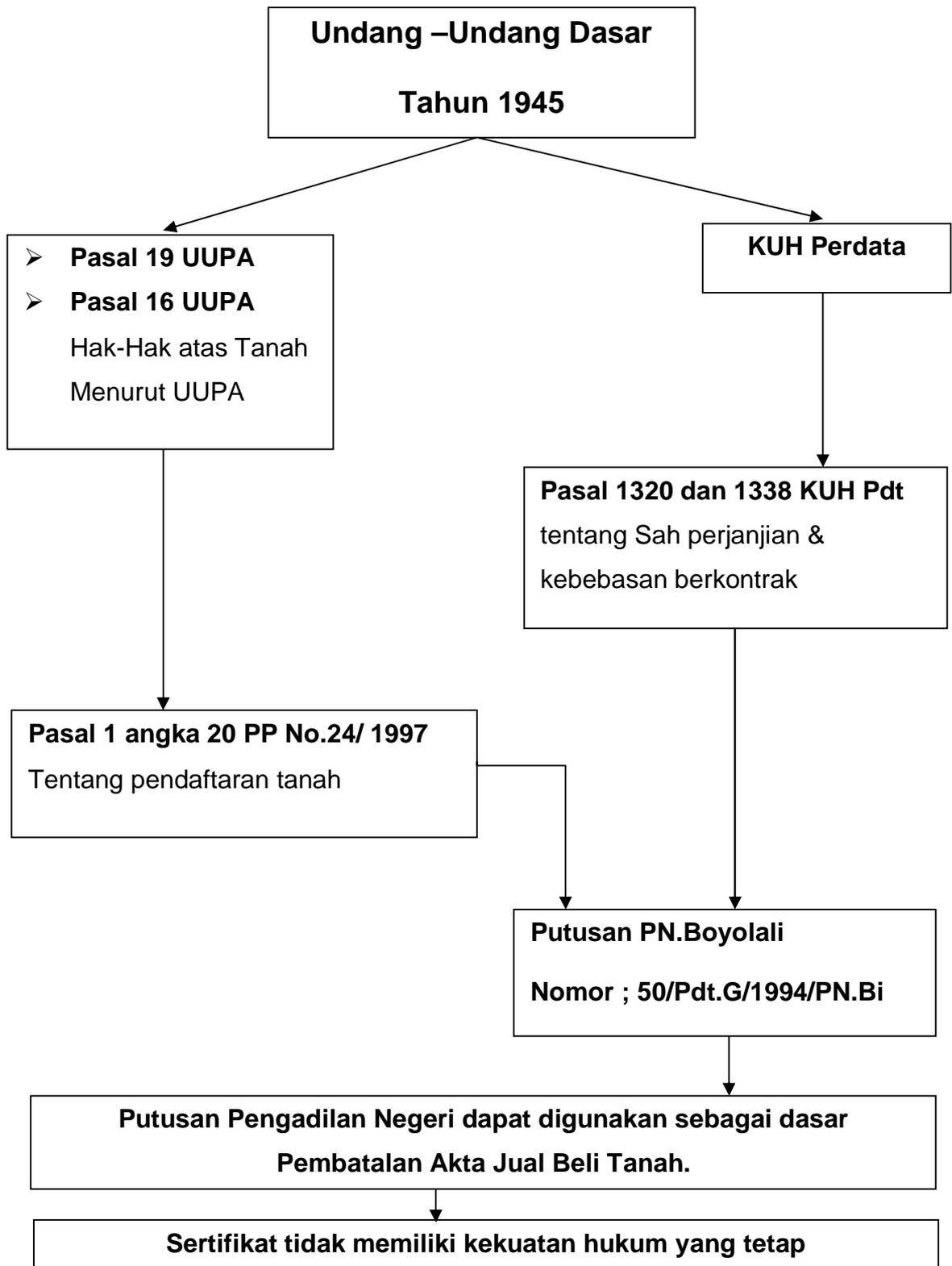
Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian jual beli tanah apabila Penjualnya melanggar asas nemo plus iuris.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap, yang digunakan sebagai dasar pembatalan suatu Akta Jual beli tanah.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli sebagai pemegang hak atas tanah, apabila Akta Jual Belinya dibatalkan oleh Putusan Pengadilan.

#### **D. Manfaat Penelitian.**

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang pertanahan, yang berkaitan dengan pembatalan akta jual beli hak atas tanah dan akibat hukumnya.
2. Secara Praktis diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat umum karena masih minimnya pemahaman tentang masalah – masalah pertanahan khususnya jual beli, termasuk berguna memberikan masukan bagi pengambilan kebijakan dan khususnya hakim dalam memutuskan perkara gugatan yang berkaitan dengan pembatalan akta jual beli tanah.

**E. Kerangka Pemikiran.**

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

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

Sehingga dalam suatu peralihan hak atas tanah ( dalam hal ini jual beli ) apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka jual beli tersebut tidak sah, dan apalagi apabila salah satu pihak dinyatakan tidak cakap maka jual beli tersebut dapat dibatalkan.

Selain itu dalam peralihan hak juga dikenal “ *Asas Nemo Plus Juris Transfere Potest Quam Ipse Habet* ” atau sering dikenal dengan *asas Nemo Plus Juris* yang artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang ia punyai. Hal ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Dari asas tersebut dapat melahirkan system publikasi tanah yaitu :

1. Stelsel Publikasi Positif.

Yaitu bahwa apa yang sudah terdaftar dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.

## 2. Stelsel Publikasi Negatif.

Yaitu bahwa daftar umum tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan.<sup>5</sup>

Sedangkan UUPA menganut Stelsel publikasi negatif yang mengandung unsur positif maksudnya adalah Negara tidak menjamin kebenaran data yang diperoleh dari pemohon hak tanah dari data itu, kebenaran hukum ditentukan oleh hakim dalam proses peradilan. Dalam system ini akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.<sup>6</sup>

Jual Beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang atau benda (*Zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Sehingga dari uraian tersebut diatas dalam jual beli membebankan dua kewajiban yaitu :

- a. Kewajiban Pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

---

<sup>5</sup> John Salindeho. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. (Jakarta : Sinar Grafika, 1987). Hlm 51.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *OP.Cit.* Hlm 477.

- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada Penjual. Jual beli dianggap telah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut.<sup>7</sup>

Sehingga jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maksudnya adalah suatu perjanjian timbal balik antara pihak yang satu ( penjual ) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya ( pembeli ) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Jual beli menurut Maria S. W. Sumardjono Yang dimaksud ( kontan ) tunai dalam Jual Beli Hak Atas Tanah adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tadi harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli pada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang piutang.<sup>8</sup>

Menurut UUPA bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional kita ialah Hukum Adat.

Menurut Putusan Mahkamah Agung (MA) dalam Putusan tanggal 29 Agustus 1970 Nomor; 123/K/SIP/1970, Jual beli tanah dilakukan menurut system hukum adat, yang dikenal adanya sistem

---

<sup>7</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* ( Bandung : Alumni 1986 ).Hlm 181.

<sup>8</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertahanan antara regulasi dan implementasi* (Jakarta : PT. Kompas Mutia Nusantara, 2007). Hlm 142.

pemindahan hak yang kontan atau tunai serta riil dan terang, karena pendaftaran hanya merupakan tindakan administrasi. Dengan demikian dalam hukum adat pemindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu uang pembayarannya diserahkan pihak pembeli kepada pihak penjual.

Dalam jual beli tersebut pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain dan pemindahan hak tersebut dilakukan pada waktu pemegang hak (penjual) masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain (pembeli) yang dilakukan oleh para pihak (penjual dan pembeli) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya, selain itu PPAT juga bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk peralihan hak tersebut. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata dan riil, perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli, yaitu tunai, terang, dan riil dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, karena

perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implicit juga membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Setelah akta jual beli tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum. Selain diperoleh alat bukti berupa catatan dalam buku tanah, dengan daya pembuktian yang lebih luas dari pada Akta PPAT, dengan didaftarkannya pemindahan hak tersebut, diperoleh juga alat bukti yang kuat yaitu *sertipikat* hak atas tanah atas nama penerima hak (pembeli). Dalam ketentuan hukum tanah sertipikat diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum dan dilindungi oleh hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 bahwa:

Ayat (2) : dalam hal atas suatu bidang tanah 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.

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA ayat (1), (2), (3) dan (4). Untuk menindak lanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Dalam hal kepemilikan tanah ( hak atas tanah ) adalah harus didasarkan pada suatu hak atas tanah, Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, menyebutkan bahwa : “ Sertipikat dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat.” Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memberi penegasan yang dituangkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2), yang isi pasal tersebut mengarah kepada pemberian jaminan kekuatan pembuktian sertipikat yang “mutlak“. Namun demikian tidak menutup kemungkinan terjadinya pembatalan hak

atas tanah tersebut, apabila terdapat pihak ketiga yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sementara itu menurut Pasal 45, PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi :

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak di buktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 92).
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam Peraturan Perundangan yang bersangkutan.
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau

- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Dalam hal perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti. Akan tetapi apabila perbuatan hukum tersebut (akta jual beli) dibatalkan sendiri oleh para pihak (penjual dan pembeli) sedangkan akta jual beli tersebut sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftarannya tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pembatalan akta jual beli harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya Putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT yang sudah didaftar pemindahan haknya atas nama pembeli, datanya hanya dapat diubah dengan dilakukannya jual beli kembali antara pembeli semula, yang sudah menjadi pemegang haknya yang baru, kepada bekas penjual, yang dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.<sup>9</sup>

Sengketa pertanahan yang muncul dalam masyarakat tidak selamanya dapat diselesaikan melalui mediasi bahkan sebagaimana diungkapkan di awal cukup banyak perkara pertanahan yang masuk ke

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2008), Edisi Revisi.Hlm.524

Pengadilan, dibandingkan dengan perkara-perkara lain khususnya dalam lingkungan peradilan umum, karena itu upaya membenahi pranata peradilan untuk menangani kasus-kasus pertanahan secara tuntas. Sebagaimana telah diungkapkan diatas bahwa sengketa pertanahan yang masuk kepengadilan pada umumnya adalah lingkungan peradilan umum, baik dalam perkara perdata maupun pidana.

Atas perbuatan yang salah atau lalai yang menghasilkan produk sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subyek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertipikat tersebut. Kesalahan mana telah di tengarai dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah. Kesalahan dalam pembuatan sertipikat Kesalahan dalam pembuatan sertipikat bisa saja karena adanya penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*), dan atau paksaan (*dwang*), dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Dengan demikian sertipikat yang dihasilkan apabila ada gugatan dapat berakibat batal demi hukum. Sedangkan bagi subyek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

Selanjutnya dalam Pasal 1 (12) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, dijelaskan bahwa pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah

karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Menurut Van der Pot menyebut empat syarat yang harus dipenuhi agar ketetapan dapat berlaku sebagai ketetapan sah yaitu :<sup>10</sup>

- a. Ketetapan harus dibuat oleh alat yang berwenang (*bevoegd*) membuatnya.
- b. Karena ketetapan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*), maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*).
- c. Ketetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatnya harus juga memperhatikan cara (*procedure*) membuat ketetapan itu bilamana cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.
- d. Isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.

Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka ketetapan yang bersangkutan menjadi ketetapan yang tidak sah.

#### **F. Metode Penelitian.**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk

---

<sup>10</sup> Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, Hlm. 25

mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>11</sup>

Penulisan tesis ini, penulis menggunakan metode penulisan sebagai berikut :

### **1. Pendekatan Masalah.**

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan secara *Yuridis empiris*, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif ( kodifikasi, undang – undang, atau kontrak ) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat, Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.<sup>12</sup>

Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan pembatalan Akta Jual Beli Tanah karena melanggar asas *nemo plus Juris*.

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif – Suatu Tinjauan Singkat*, ( Jakarta : Rajawali Press, 1985 ).Hlm.1

<sup>12</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004). Hlm.134.

Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.<sup>13</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian.**

Spesifikasi penelitian yang digunakan *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori – teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas. Data yang diperoleh dari penelitian, diusahakan memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala-gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang – undangan serta ketentuan mengenai pembatalan akta jual beli dan sertipikat tanah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri.

## **3. Objek dan Subjek Penelitian.**

Objek dalam penelitian ini adalah putusan pengadilan negeri Boyolali yang berisi tentang pembatalan akta jual beli sehingga mengakibatkan sertipikat Hak Milik tidak mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

---

<sup>13</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, ( Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003). Hlm 43.

Untuk melengkapi analisis penelitian maka dilakukan juga referensi dari narasumber, adapun informan subjek dalam penelitian ini adalah ;

- a. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.
- b. Panitera Pengadilan Negeri Boyolali.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Boyolali.
- d. Advokad di Kabupaten Boyolali.
- e. Pihak-Pihak yang mengetahui secara langsung.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data.**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data – data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan – bahan hukum yang mengikat yaitu :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- d. Akta Jual Beli Nomor:062/BB/JB/III/1990 tanggal 10 Maret 1990, Akta Jual Beli Nomor: 063/JB/III/1990 tanggal 10 Maret 1990, Akta Jual Beli Nomor;064/JB/III/1990 tanggal 10 Maret 1990 yang dibuat oleh Drs.Bambang Hartono Camat Boyolali selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 50/PDt.G/1994/PN.Bi.

Bahan Sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>14</sup>

Selanjutnya untuk mendukung data sekunder, dalam penelitian ini digunakan pula penelitian lapangan meskipun hanya sebagai data pendukung, sehingga data yang diperoleh hanya berasal dari nara sumber. Adapun nara sumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagian Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Boyolali.
- b. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.
- c. Advokad di Kabupaten Boyolali.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah
- e. Pihak-Pihak yang mengetahui secara langsung.

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*Hlm.52

## **5. Teknik Analisis Data.**

Analisis data dilakukan secara kualitatif normative yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan di paparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai peranan putusan pengadilan negeri dapat digunakan sebagai dasar pembatalan akta jual beli tanah karena melanggar asas nemo plus iuris (study kasus Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor; 50/Pdt.G/1994/PN.Bi ) sehingga mendapat gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan yang diteliti.