

**SENGKETA JUAL BELI TANAH**  
**YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI FIKTIF**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna  
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

**EVIANA PUTRI ANGGRAINI**

**C100130096**

**PROGRAM STUDI HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2017**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SENKETA JUAL BELI TANAH**

**YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI FIKTIF**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

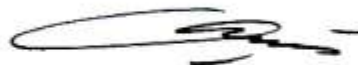
Yang ditulis oleh :

**EVIANA PUTRI ANGGRAINI**

**C 100130096**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

**Pembimbing**



**(Shalman Al-Farizi, S.H.,M.Kn)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SENKETA JUAL BELI TANAH**

**YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI FIKTIF**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)**

Yang ditulis oleh :

**EVIANA PUTRI ANGGRAINI**

**C 100 130 096**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada : Selasa, 7 Februari 2017

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

Ketua : **Shalman Al-Farizi, SE, SH, MM.,M.Kn** (.....)

Sekretaris : **Septarina Budiwati, S.H.,M.H** (.....)

Anggota : **Darsono, S.H.,M.Hum** (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



**DE. Natangsa Surbakti, S.H.,M.Hum)**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 1 Februari 2017

Penulis

  
EVIANA PUTRI ANGGRAINI

C 100130096

**SENGKETA JUAL BELI TANAH  
YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI FIKTIF  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan sengketa jual beli tanah yang dilakukan dengan akta jual beli fiktif dan untuk mengetahui akibat hukum dari putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum normatif. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan kemudian dianalisis dengan analisis data kualitatif, yang menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan jual beli tanah yang dilakukan dengan akta jual beli fiktif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Klaten No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt penguasaan sertifikat oleh para Tergugat secara tidak sah (2) jual beli tanah yang ternyata dilakukan secara fiktif.

***Kata kunci : Jual Beli, Tanah, Akta Jual Beli***

**ABSTRACT**

This study aims to determine the consideration of the judge in determining the verdict disputed land purchase made by the deed of sale of fictitious and to determine the legal effect of the decision No. 50 / PDT.G / 2012 / PN.Klt. This study uses normative legal approach. Data collection techniques in this research is the study of literature and analyzed by qualitative data analysis, analyze the court decision related to land purchase made by the deed of sale of fictitious. The results of this study indicate that (1) the legal considerations Klaten District Court No. 50 / PDT.G / 2012 / PN.Klt mastery certificate by the Defendants unlawfully (2) buying and selling land that turned out to be done in fictitious.

***Keywords: Purchase, Land, Sale and Purchase Agreements***

## **1. PENDAHULUAN**

Tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah oleh masyarakat semakin meningkat dilihat dengan adanya kemajuan ekonomi, banyak masyarakat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi seperti bertambah banyak jual beli, sewa-menyewa, pemberian kredit dan lain-lain. Masyarakat semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah untuk memenuhi kebutuhan.

Salah satu peralihan hak milik atas suatu tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang

disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah.

Dilihat berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan :

*“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

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

Perbuatan jual beli tanah terjadi dengan dibuatnya suatu akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, akta jual beli tanah tersebut menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi kebatalan, yang dalam lapangan ilmu hukum perdata dikenal ajaran mengenai kebatalan akta tersebut, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*). Perbedaan kedua jenis kebatalan ini terkait dengan akibat yang dapat muncul dari hubungan hukum yang tercipta.<sup>1</sup>

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan sengketa jual beli tanah yang dilakukan dengan akta jual beli fiktif dalam putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt ? (2) Bagaimana akibat hukum dari putusan No.50/PDT.G/2012/PN.Klt terhadap jual beli tanah yang telah dilakukan ?

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum normatif yang menggunakan jenis penelitian deskriptif untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu bahan hukum primer dari perundang-undangan dan putusan hakim serta bahan hukum sekunder dari jurnal hukum. Metode

---

<sup>1</sup> Budi Sunanda, dkk, 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, Volume 2, No. 1, hal. 108

pengumpulan data yaitu studi kepustakaan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang kemudian dianalisis dengan analisis data kualitatif, yang menghubungkan data sebelumnya dengan peraturan yang berlaku kemudian ditarik kesimpulan.

### **3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Pertimbangan Hakim dalam Menetapkan Putusan Sengketa Jual Beli Tanah yang Dilakukan Dengan Akta Jual Beli Fiktif dalam Putusan No.50/PDT.G/2012/PN.Klt**

Dalam analisis kasus perdata di Pengadilan Negeri Klaten Putusan No.50/PDT.G/2012/PN.Klt, bahwa pertimbangan hakim dalam putusannya yang membatalkan Akta Jual Beli No. 1807/JWR/JB/VI/2011 tanggal 23-6-2011 dan Akta Jual Beli No. No.175/JWR/JB/II/2012 tanggal 24-2-2012 dengan dasar pertimbangan bahwa objek tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 1807/JWR/JB/VI/2011 dan Akta Jual Beli No. No.175/JWR/JB/II/2012 yang merupakan tanah sengketa milik Penggugat tersebut peralihan haknya dilakukan tidak berdasarkan jual beli, akan tetapi Perolehan Hak Tergugat I atas tanah objek sengketa dari Penggugat dengan alasan sebagai pemenuhan persyaratan pengajuan Kredit Penggugat yaitu untuk agunan pinjaman, yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I. Kemudian sertifikat tanah yang sudah beralih menjadi atas nama Tergugat I, oleh Tergugat I kemudian dijual kepada Tergugat II sehingga lahirlah Akta Jual Beli No. No.175/JWR/JB/II/2012.

Perjanjian jual beli tanah dalam Putusan No.50/PDT.G/2012/PN.Klt memuat sebab atau kejadian yang membuat jual beli tersebut tidak sah. Perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yaitu adanya klausa yang halal karena perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat dengan cara melanggar hukum atau kesusilaan yang tidak memiliki tujuan melakukan jual beli tanah tersebut, seolah-olah telah terjadi jual beli tanah yang kemudian dilakukan balik nama untuk mendapatkan pinjaman modal dan ada niat dari Tergugat I untuk menguasainya.

Menurut Pasal 1230 KUH Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (4) Suatu hal tertentu, dan (5) Suatu sebab yang halal.

Mengenai syarat yang pertama dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak harus ada kemauan yang bebas untuk saling mengadakan suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada, apabila suatu sepakat itu diberikan atau terjadi karena adanya kekhilafan, penipuan atau paksaan (Pasal 1321 KUH Perdata). Syarat yang kedua ialah adanya kecakapan dari para pihak untuk saling membuat suatu perikatan. Sehubungan dengan hal tersebut oleh Pasal 1329 KUH Perdata dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Syarat ketiga adalah perjanjian itu harus mengenai sesuatu hal yang tertentu, dalam hal ini yang dimaksudkan ialah mengenai obyek dari perjanjian atau pokok perjanjian. Berdasarkan Pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang sedikit sudah ditentukan. Syarat keempat ialah mengenai causa yang dihalalkan, yang dimaksud dengan causa itu ialah isi dan tujuan daripada perjanjian itu sendiri. Yang dimaksud dengan causa yang tidak dihalalkan ialah causa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>2</sup>

Dalam hal apabila suatu syarat objektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal) maka perjanjian itu batal demi hukum. Dalam hal demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

---

<sup>2</sup> Hartono Hadisoeperto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, hal. 33-34



Apabila perjanjian ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum (orang tua atau walinya, ataupun ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap) dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.<sup>3</sup>

Pertimbangan hakim dalam menilai akta jual beli tanah dilihat berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam Putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt, suatu perjanjian jual beli tanah dapat dikatakan sah atau tidak adalah pada saat perjanjian tersebut dibuat yaitu apakah perjanjian tersebut dibuat berdasarkan suatu sebab yang halal atau tidak.

Akta jual beli No. 1807/JWR/JB/ VI/2011 jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Akta Jual Beli No. No.175/JWR/JB/II/2012 terjadi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II telah dibuat dengan klausa yang tidak halal. Berdasarkan Pasal 1335 KUH Perdata bahwa “*suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan*”. Tidak mempunyai kekuatan hukum karena jika perjanjian dibuat tanpa tujuan yang jelas, tidak mungkin dapat dilindungi oleh hukum. Berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “*Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*”. Sehingga suatu perjanjian haruslah dibuat berdasarkan suatu sebab yang halal, yang isi dari perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Dengan demikian dapat dikatakan dalam pertimbangan hakim menyatakan perolehaan hak milik atas tanah obyek sengketa dengan cara jual beli, yang menilai akta jual beli tersebut telah memuat klausa yang tidak halal dan dinyatakan tidak sah. Tentang perjanjian yang isinya tidak halal, teranglah bahwa perjanjian yang demikian itu tidak boleh dilaksanakan

---

<sup>3</sup> R Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hal. 22

karena melanggar hukum atau kesusilaan. Hal yang demikian juga seketika dapat diketahui oleh hakim. Dari sudut keamanan dan ketertiban, jelaslah bahwa perjanjian-perjanjian seperti itu harus dicegah.

Dalam memeriksa dan memutus perkara ini, hakim lebih mempertimbangkan pada alat bukti tertulis dan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 163 HIR bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

Dengan demikian dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan pertimbangan alat bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat saling berkaitan dan sesuai satu sama lain. Selain itu berdasarkan alat bukti tertulis Penggugat kepemilikan tanah dengan jelas menentukan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa dan jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I telah mengandung cacat hukum yang dinyatakan perbuatan jual beli dan akta jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

### **3.2 Akibat Hukum Dari Putusan No.50/PDT.G/2012/PN.Klt Terhadap Jual Beli Tanah yang Telah Dilakukan**

Dari sengketa perdata dalam putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt bahwa jual beli yang dilakukan oleh antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut peralihan haknya dilakukan tidak berdasarkan jual beli, akan tetapi Perolehan Hak Tergugat I atas tanah objek sengketa dari Penggugat dengan alasan sebagai pemenuhan persyaratan pengajuan Kredit Penggugat yaitu untuk agunan pinjaman, yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I.

Bahwa menurut penulis, Tergugat I dalam hal ini telah beriktikad buruk dimana menguasai tanah obyek sengketa milik Penggugat yang

diperoleh berdasarkan akta jual beli yang tidak sah dan cacat hukum. Tergugat I mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik yang sesungguhnya atas tanah yang dikuasainya tetapi tetap menguasainya melainkan tanah itu milik orang lain dan Tergugat I kemudian menjual tanah obyek sengketa itu kepada Tergugat II. Hal ini sesuai dengan Pasal 532 KUH Perdata yaitu :

*“Besit beriktikad buruk terjadi bila pemegang besit memperoleh barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beriktikad buruk sejak perkara diajukan”.*

Dalam jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana Tergugat II sebagai pembeli tanah obyek sengketa tidak beriktikad baik, karena pembeli dianggap tidak melakukan perbuatan apapun untuk meneliti obyek jual beli. Tergugat II yang merupakan tetangga Penggugat yang telah lama hidup berdampingan dengan penggugat telah mengetahui setidaknya melihat dan mendengar bahwa Tergugat I bukanlah pemilik atas tanah obyek sengketa yang dibelinya dan Tergugat II tidak mau mencari tahu kebenaran itu kepada Penggugat. Dengan demikian jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II menurut hukum haruslah dibatalkan. Pembeli yang dianggap tidak melakukan perbuatan apapun untuk meneliti objek jual beli tidak akan dilindungi hukum.

Dalam KUH Perdata sendiri adanya asas-asas yang wajib ditaati dalam suatu perjanjian yaitu salah satunya asas beriktikad baik dimana Menurut Pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian harus di laksanakan dengan iktikad baik. Sehingga dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II, Menurut penulis tidak memuat asas-asas perjanjian yaitu asas iktikad baik yang dimana jual beli tanah tersebut telah memuat iktikad tidak baik dari para Tergugat sehingga mengakibatkan perjanjian jual beli tanah yang telah dilakukan tersebut menjadi tidak sah.

Kemudian berdasarkan proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II. Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan

pembeli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil. Persyaratan materiilnya adalah penjual dan pembeli harus sebagai subyek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjualbelikan. Sedangkan persyaratan formilnya adalah jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat, namun harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997. Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materil dan syarat formil.<sup>4</sup>

Syarat Materiil (1) Pembeli adalah orang yang berhak untuk memiliki tanah yang bersangkutan serta mempunyai itikad baik untuk membeli tanah tersebut. 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. (2) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Yang berhak menjual tanah adalah pemilik dan pemegang hak yang sah dari tanah tersebut. Jika pemilik tanah tersebut hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Sedangkan apabila pemilik tanah lebih dari satu orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah seluruhnya secara bersama-sama. Tidak boleh hanya satu orang saja yang bertindak sebagai penjual tanpa kuasa atau persetujuan dari pemilik lainnya. (3) Obyek tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Syarat Formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT

---

<sup>4</sup> Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia, hal. 151

yang akan mengelurakan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik.

Berdasarkan syarat materiil diatas, apabila salah satu syarat-syarat materiil tidak dipenuhi, maka jual beli tanah antara pembeli dan penjual dianggap tidak sah dan batal demi hukum. akibatnya antara pembeli dan penjual dianggap tidak pernah terjadi jual beli dan secara hukum hak atas tanah tersebut kembali kepada keadaan semula seperti sebelum terjadi jual beli tersebut.

Dilihat berdasarkan syarat-syarat jual beli atas tanah, jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak memenuhi syarat materiil yaitu jual beli tanah tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak disini penjual yaitu Tergugat I karena Tergugat I bukan pemilik sah atas tanah tersebut. Karena sejak awal Tergugat I dalam menguasai tanah milik Penggugat dilakukan secara tidak sah. Dalam kasus ini syarat materiil berupa penjual haruslah merupakan orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya tersebut tidak terpenuhi dan oleh karena akta jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil menjadi tidak sah.

Dengan demikian dalam perolehan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Akta Jual Beli No. 1807/JWR/JB/ VI/2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga perbuatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. VI/2011 No.175/JWR/JB/II/2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.

#### **4. PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut: *Pertama*, perkara Putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan pertimbangan alat bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat saling

berkaitan dan sesuai satu sama lain. Tergugat telah menguasai sertifikat Hak Milik tanah Penggugat secara tidak sah. Akta Jual Beli No. 1807/JWR/JB/VI/2011 dalam jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Akta Jual Beli No. No.175/JWR/JB/II/2012 dalam jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana dalam jual beli tanah tersebut tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1230 KUH Perdata yang telah dibuat dengan klausa yang tidak halal. Bahwa dari awal hak atas tanah tersebut didasarkan atas perolehan yang tidak sah maka jual beli tanah yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II dinyatakan tidak sah karena dari awal perolehan hak atas tanah telah memuat suatu perjanjian yang didasarkan atas klausa yang tidak halal.

*Kedua*, sengketa perdata dalam putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt bahwa jual beli yang dilakukan oleh antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut peralihan haknya dilakukan tidak berdasarkan jual beli, akan tetapi Perolehan Hak Tergugat I atas tanah objek sengketa dari Penggugat dengan alasan sebagai pemenuhan persyaratan pengajuan Kredit Penggugat yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I. Bahwa para Tergugat dalam melakukan jual beli tanah telah beriktikad buruk dan jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak memenuhi syarat materiil yaitu jual beli tanah tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak disini penjual yaitu Tergugat I karena Tergugat I bukan pemilik sah atas tanah tersebut. Akibatnya antara pembeli dan penjual dianggap tidak pernah terjadi jual beli dan secara hukum, hak atas tanah tersebut kembali kepada keadaan semula seperti sebelum terjadi jual beli tersebut.

Berdasarkan hasil pembahasan atas kedua permasalahan dalam skripsi ini, adapun beberapa saran yang dapat disampaikan penulis sebagai berikut: *Pertama*, terhadap Majelis Hakim pemeriksa perkara No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt hendaknya kedepan jika menghadapi perkara yang sama dapat memberikan pertimbangan yang lebih jelas bagaimana kedudukan para pihak tersebut dalam perjanjian, sehingga dapat lebih menentukan pihak-pihak mana yang jelas-jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat melihat iktikad dari masing-masing pihak.

*Kedua*, terhadap Majelis Hakim dalam membuat pertimbangan dalam kasus yang sama dapat memberikan pertimbangan yang lebih jelas bagaimana

suatu perjanjian itu dibuat dan apakah sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian atau tidak sehingga dapat menentukan dengan pasti bagaimana latar belakang dari suatu perjanjian jual beli itu dibuat sebelumnya dan dapat mengetahui kewenangan masing-masing para pihak dalam melakukan jual beli.

*Ketiga*, terhadap pihak yang telah melakukan perbuatan perjanjian sebaiknya lebih berhati-hati dan tidak bermian-main dalam membuat suatu perjanjian sehingga tidak terjadi masalah dikemudian hari yang dimana perbuatan menyalahgunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal ini menimbulkan beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain yang bukan merupakan haknya.

### **Persantunan**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua tercinta yang selalu memberikan doa dan dukungannya, kakakku tersayang yang telah memberikan semangat, teman-temanku semuanya yang selalu ada dan membantu penulis, dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmunya dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih banyak.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Hadisoeparto, Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Hartanto, Andy, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti, R, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Sunanda,Budi, dkk, 2009, *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, Volume 2, No. 1.