

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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. Hal tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Sehingga masyarakat semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kelangsungan hidup generasi berikutnya. Salah satu hak penguasaan atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat yaitu hak milik.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian akan Hak Milik seperti yang dirumuskan di dalam Pasal 20 UUPA yang disebutkan dalam pasal (1), hak milik adalah hal turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah; (2), hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuhi, di dalam penjelasan pasal demi pasal bahwa dalam pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.¹ Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang punya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain. Hak Milik

¹ Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 1

dapat dialihkan kepada pihak lain boleh dengan jual-beli, hibah, wasiat, tukar menukar dan lain-lain.²

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. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

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

² Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: CV. Rajawali, hal. 238

³ 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. 107

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.⁴

Fakta yang ada pada masyarakat masih ditemukan masalah mengenai keabsahan dari akta jual beli yang telah dibuat dihadapan PPAT. Adanya jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT oleh pembeli dan penjual yang dari awal memuat adanya iktikad buruk atau iktikad tidak jujur akan memuat akta jual beli yang cacat hukum. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang disidangkan dalam Pengadilan Negeri Klaten dalam perkara Nomor : 50/PDT.G/2012/PN.Klt. Adanya suatu perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT yang dilakukan dengan berpura-pura menjual tanah sehingga menimbulkan akta jual beli tersebut fiktif.

Penggugat dalam kasus ini yaitu pemilik atas tanah obyek sengketa yang melakukan jual beli tanah kepada Tergugat I, pada dasarnya Penggugat tidak pernah menjual tanahnya kepada tergugat I yang dimana jual beli tersebut hanyalah pura-pura sebagai syarat pengajuan pinjaman modal yang dilakukan atas nama Tergugat I dengan jaminan tanah objek sengketa tersebut. Dari jual beli tanah tersebut dibuatlah akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT (Turut Tergugat I) yang seolah-olah hak atas tanah milik Penggugat telah beralih kepada Tergugat I. Setelah itu objek tanah sengketa tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan di depan PPAT (Turut Tergugat II) yang jelas-jelas telah merugikan Penggugat berdasarkan

⁴ *Ibid*, hal. 108

alas hak yang syah dimana Tergugat I bukanlah pemilik syah atas objek tanah sengketa.

Berdasarkan kenyataan diatas, penulis ingin mengetahui akibat hukum dan bagaimana pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan dalam kasus jual beli dengan akta jual beli fiktif yang dapat terjadi di masyarakat. Maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI FIKTIF (Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor : 50/PDT.G/2012/PN.Klt)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka penulis akan mengemukakan beberapa pokok permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini, yaitu :

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 ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui 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.

- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt terhadap jual beli tanah yang telah dilakukan.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk memenuhi persyaratan Akademis guna memperoleh gelar sarjana 1 (sarjana) dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- b. Untuk menambah wawasan, pengetahuan dan pemahaman di bidang ilmu hukum baik teori maupun praktek terutama dalam lingkup hukum perdata mengenai hukum agraria dan hukum perjanjian pada khususnya dan menerapkan ilmu yang penulis peroleh selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangannya di bidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya mengenai hukum agraria dan hukum perjanjian serta dapat menjadi acuan terhadap penelitian-penelitian sejenisnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberika jawaban atas permasalahan yang akan diteliti dan memberikan suatu gambaran serta informasi terhadap penelitian yang sejenis. Disamping itu, dapat

memberikan masukan kepada para pihak yang berkaitan dalam kegiatan jual beli tanah sehingga sesuai dengan aturan hukum yang ada.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam Penguasaan Hak Milik dapat dilakukan peralihan Hak Milik yang menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada pihak lain. Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahya 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. Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahya 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.⁵

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.⁶

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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*". Bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan

⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal. 93-94

⁶ *Ibid*, hal. 94

barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Dalam jual beli hak atas tanah, penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang akan dijual itu. Mereka masing-masing dapat diwakili oleh seorang kuasa. Penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas yang dijual itu. PPAT harus memastikan ke dua hal itu. Untuk maksud jual beli itu kepada PPAT harus diserahkan sertifikat tanah yang hendak dijual dan surat tanda bukti pembayaran jual-beli yang akan diadakan itu.⁷

Akta PPAT adalah sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik. 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.⁸

Timbulnya permasalahan dimana jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT ketika timbulnya akta jual beli fiktif tersebut memuat adanya iktikad buruk atau iktikad tidak jujur yang dapat merugikan salah satu pihak sehingga akta tersebut cacat hukum. Untuk mengadakan suatu

⁷ Effendi Perangin, *Op.Cit*, hal. 18

⁸ Budi Sunanda, dkk, *Op.Cit*, hal. 109

perjanjian hal itu juga dilandasi pada suatu kehendak (atau kemauan) sesuatu pihak atau pihak-pihak yang berhadapan yang melakukan perjanjian. Kehendak yang bebas, dengan iktiad baik. Ini juga yang menguatkan suatu perjanjian. Tanpa kehendak/kemauan yang sungguh, beriktiad baik atau dipercaya, maka dapat saja suatu perjanjian bermuara kepada suatu perizinan yang :

- a. tidak sempurna atau terdapat salah paham/ pengertian
- b. berisikan paksaan, penipuan
- c. dihasilkan dari suatu tekanan dan sebagainya

Yang mengakibatkan suatu persetujuan/perjanjian menjadi tidak sah.⁹

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum normatif. Penelitian dengan metode hukum normatif disebut juga dengan penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Dikatakan penelitian perpustakaan atau studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di

⁹ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, hal. 52

perpustakaan.¹⁰ Dengan penelitian hukum ini penulis berharap mampu memberikan jawaban atas permasalahan hukum dalam penelitian ini.

2. Jenis Penelitian

Pada penulisan ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Dimana penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.¹¹ Maka penulis akan memberikan gambaran mengenai keadaan hubungan hukum dalam jual beli tanah yang dilakukan dengan akta jual beli fiktif.

3. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan Data Sekunder yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹² Dalam penelitian ini bahan hukum primer, antara lain :

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ Suratman & H.Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hal. 51

¹¹ Amirudiin & H.Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 25

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 181

- 2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - 5) Yurisprudensi
- b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang digunakan sebagai penjas dari bahan hukum primer, yang terdiri atas hasil karya ilmiah sarjana dan hasil penelitian yang terkait dengan objek penelitian. Penulis menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum dan artikel serta literatur lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau studi hukum. Studi kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari, mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan, dokumen serta tulisan-tulisan lainnya yang berhubungan dengan objek penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan penulis yaitu metode analisis secara kualitatif. Dengan memperhatikan penafsiran gramatikal yakni mendasarkan pada bunyi ketentuan undang-undang dan kemudian akan dihubungkan dengan teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga

diperoleh jawaban atas permasalahan yang dikaji dan dianalisa dengan metode berfikir deduktif yaitu pola berfikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat umum, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan hukum digunakan untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan isi bahasan penelitian hukum penulis. Maka dikemukakan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I berisi pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II berisi tinjauan pustaka yang menguraikan mengenai tinjauan umum jual beli tanah, tinjauan umum perjanjian jual beli tanah, tinjauan umum akta jual beli tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tinjauan umum penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan tinjauan umum pertimbangan hakim dalam mengambil putusan mengenai sengketa jual beli tanah.

Bab III berisi hasil penelitian dan pembahasan yang menguraikan tentang hasil penelitian meliputi pihak-pihak bersengketa, duduk perkara sengketa perdata, tentang hukumnya, pertimbangan hakim dan putusan hakim. Pembahasan menguraikan mengenai 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 dan akibat hukum dari putusan No.50/PDT.G/2012/PN.Klt terhadap jual beli tanah yang telah dilakukan.

Bab IV adalah penutup yang berisi mengenai kesimpulan dan saran yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

DAFTAR PUSTAKA