**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR : 15/PDT.G/2017/PN.KRG TENTANG PEMINDAHAN HAK MELALUI JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN PPAT SEBELUM PEMBAYARAN OBJEK**

**Inggrid Rahadyan Kayungyun**

Jurusan Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya, [inggrid.rahadyan@gmail.com](mailto:inggrid.rahadyan@gmail.com)

**Mahendra Wardhana**

Jurusan Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya,

[mahendrawardhana@unesa.ac.id](mailto:mahendrawardhana@unesa.ac.id)

**Abstrak**

Sengketa jualbeli tanah yang tidak memenuhi prinsip tunai dan riil terdapat dalam Putusan Nomor:15/Pdt.G/2017/PN.Krg.Kasus tersebut terjadi karena sepeninggalnya bapak penggugat meninggalkan persoalan terhadap fisik tanah diwaris kepada ahliwarisnya yang sertifikatnya tercatat nama orang lain.Awalnya penjual disyaratkan membawa sertifikat oleh Camat, pembeli mensyaratkan bahwa pembayaran dan pelunasan akan diselesaikan setelah sertifikat menjadi atas nama pembeli,kemudian dipenuhilah kedua syarat tersebut oleh penjual.Setelah itu sertifikat telah jadi menjadi atas nama pembeli,akan tetapi pembeli tidak diketahui keberadaannya.Sehingga sertifikat tersebut oleh pemerintah desa Blulukan diserahkan kembali kepada ahliwaris dan pembeli belum membayar pelunasan dan biaya peralihan.Putusan tersebut penggugat memohon untuk pembatalan AJB,pencatatan yang dilakukan turut tergugat tidak sah dan tidak berkekuatan hukum,membatalkan pencatatan pada SHM,dan memerintahkan turut tergugat untuk mencoret SHM agar dikembalikan menjadi atas nama penjual.Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dan akibat hukum dalam memutus perkara pemindahan hak melalui jualbeli tanah yang dilakukan sebelum pembayaran objek berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2017/PN.Krg.Metode penelitian menggunakan penelitian normatif yang mengkaji pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor: 15/Pdt.G/2017/PN.Krg. Penelitian ini menggunakan tiga macam pendekatan yaitu pendekatan perundang–undangan,pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.Hasil penelitian ini adalah jualbeli yang terjadi antara para pihak cacat hukum karena tidak memenuhi syarat jualbeli sehingga berdampak pada AJB yang telah dibuat. Dalam pertimbangan hakim terdapat kekaburan norma mengenai sepakat,hakim menyatakan sepakat para pihak tidak terpenuhi karena tidak ada persesuaian kehendak.Sepakat diantara para pihak sebenarnya terpenuhi karena para pihak telah sepakat tentang barang dan harganya.Terkait pembatalan sertifikat hakim menolak gugatan karena bukanlah wewenang Pengadilan melainkan wewenang BPN sehingga pengugat dapat mengajukan permohonan kepada BPN untuk pembatalan sertifikat.

**Kata Kunci :** Camat, Jual Beli, Akta Jual Beli, Pembatalan, Sertifikat

**Abstract**

Land sale and purchase disputes that do not meet cash and real principles are contained in Decision Number: 15 / Pdt.G / 2017 / PN.Krg. This case occurred because, after the death of the plaintiff's father, he left the problem with the physical inheritance of the land to his heirs whose certificates were recorded with other people's names. Initially, the seller is required to bring a certificate by the Camat, the buyer requires that the payment and settlement be completed after the certificate becomes on behalf of the buyer, then the seller fulfills both conditions. After that, the certificate has become in the name of the buyer, but the buyer's whereabouts are not known. So the Blulukan village government is handed back to the expert warns and the buyer has not paid the repayment and transfer fee. The plaintiff's decision pleaded for the cancellation of the AJB, the record made was also the defendant. The purpose of this research is to find out the basis for judges 'considerations and legal consequences in deciding cases of transfer of rights through land sales conducted before payment of objects based on Decision Number: 15 / Pdt.G / 2017 / PN.Krg. The research method uses normative research which examines the judges' considerations in deciding the case Number: 15/Pdt.G/2017/PN.Krg. This study uses three kinds of approaches, namely the statutory approach, the conceptual approach, and the case approach. The result of this research is the sale and purchase that occurs between parties with legal disabilities because they do not meet the requirements for sale and purchase so that it has an impact on the AJB that has been made. In the judge's consideration, there was a vagueness of norms regarding the agreement, the judge stated that the parties agreed not to be fulfilled because there was no agreement between the parties. The agreement between the parties was fulfilled because the parties had agreed on the goods and the price. Regarding the cancellation of the certificate, the judge rejected the lawsuit because it was not the Court's authority but the authority BPN so that the plaintiff can submit a request to BPN for certificate cancellation.

**Keyword:** Head of District, Buying and Selling, Sale and Purchase Deed, Cancellation, Certificate

**PENDAHULUAN**

Pendaftaran tanah merupakan kebutuhan bagi masyarakat dan juga Pemerintah. Tujuan dari adanya pendaftaran tanah ialah menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah (Tehupeiory 2012).

Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) diatur 2 macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu: pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Berkaitan dengan perihal tersebut Urip Santoso berpendapat demikian:

“Peralihan Hak Atas Tanah dalam pendaftaran tanah termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah termasuk peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya” (Santoso 2010).

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(selanjutnya disebut PPAT), sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah dirubah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (selanjutnya disebut PP PPAT) yang menyatakan demikian:

“(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2)Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah HakMilik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.”

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli kerap kali terjadi di masyarakat, biasanya tanah hak milik merupakan tanah yang sering diperjualbelikan. Pengertian dari jual beli telah tercantum didalam Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan:

“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”.

Dari pengertian tersebut jual beli merupakan suatu perjanjian, yang dimana sesorang untuk melakukan suatu perjanjian terdapat 4 syarat sah yang harus dipenuhi antara lain sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Berkaitan dengan hal ini syarat utama yang harus dipenuhi ialah sepakat tentang kebendaan tersebut dan juga harganya.

Jual beli dalam Hukum Tanah Nasional merupakan jual beli menurut hukum adat, yang dimana menggunakan asas terang, tunai, dan riil. Didalam Pasal 5 UUPA secara tidak langsung memberikan pengertian terkait jual beli tanah yang didasarkan atas hukum adat, sebagai berikut:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam Undang – Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Berdasarkan isi dari pasal tersebut berarti kita menggunakan konsepsi, asas – asas lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat (Sutedi 2010).

Dalam jual beli tanah mengenal prinsip tunai, riil dan terang. Prinsip tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Maksud dari prinsip – prinsip tersebut sebagai berikut:

“Prinsip riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata – kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung (Kepala Desa) serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Prinsip terang berarti telah dilakukannya jual beli dan disaksikan oleh Kepala Desa atau pejabat yang berwenang (PPAT)” (Sutedi 2010).

Proses jual beli tanah semenjak diberlakukannya PP Pendaftaran Tanah dilakukan para pihak dihadapan PPAT yang ditugaskan untuk membuat aktanya yang disebut dengan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Menurut Boedi Harsono, fungsi dari Akta PPAT sebagai berikut:

“Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP Pendaftaran Tanah pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan Akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan Akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum (Harsono 1977).

Akta PPAT tergolong dalam akta otentik, yang dimana syarat akta otentik tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata terkait prosedur pembuatan, bentuk dan juga formalitas yang harus dilakukan. Apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata walaupun ditanda tangani oleh para pihak, akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik sehingga hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan (Purnamasari 2015), yang dimana Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan demikian:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang – Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Pada prakteknya banyak AJB yang dibuat oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatannya. Hal ini disebabkan oleh adanya situasi – situasi dan kondisi – kondisi dalam jual beli yang menyebabkan ketidaksesuaian tersebut sepertinya harus dilakukan agar transaksi atau proses jual beli tanah bisa dilangsungkan. Tata cara pembuatan AJB telah diatur dalam PP Pendaftaran tanah dan PP PPAT serta peraturan pelaksananya (Putra 2010).

Berkaitan dengan hal tersebut terdapat kasus mengenai pembuatan AJB yang terdapat didalam Putusan Pengadilan Negeri Karangayar Nomor : 15/ Pdt.G/ 2017/ PN.Krg yang dimana pengugat dalam kasus tersebut ialah pihak ahli waris penjual (Karsino Noto Pawiro) dan tergugat I merupakan pihak pembeli (Hendarto). Kasus yang terjadi diantara para pihak ialah tidak terpenuhinya syarat – syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli tersebut akan tetapi telah terjadi balik nama sertifikat atas nama Hendarto.

Hasil dari Putusan tersebut adalah jual beli antara Alm Karto Semito selaku penjual dengan Hendarto selaku pembeli tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena syarat riil dan tunai tidak terpenuhi, membatalkan AJB Nomor 594.4/700/JB/C/1985 yang dibuat oleh Camat/PPAT Colomadu tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dan pencatatan yang dilakukan oleh turut tergugat yang berdasarkan AJB terebut dinyatakan tidak berkukatan hukum.

Putusan Nomor: 15/ Pdt.G/ 2017/ PN.Krg terdapat kekaburan norma yang terjadi disebabkan karenadalam pertimbangannya hakim salah mengartikan terkait perjanjian jual beli yang terjadi diantara para pihak. Hakim mengartikan kesepakatan yang terjadi diantara para pihak tidak terpenuhi karena menurut hakim para pihak tidak ada persesuian kehendak untuk memenui kewajibannya. Terkait dengan hal ini, kesepakatan para pihak dalam jual beli telah tertuang didalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menegaskan bahwa sepakat dalam jual beli ialah sepakat mengenai barang dan harganya.

Berdasarkan uraian diatas menimbulkan pertanyaan dan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui apa dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara terkait pemindahan hak melalui jual beli tanah yang dilakukan sebelum pembayaran objek, berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2017/PN.Krg. Serta untuk mengetahui apa akibat hukum yang dialami para pihak terhadap pemindahan hak melalui jual beli yang dilakukan sebelum pembayaran objek berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2017/ PN.Krg.

**METODE PENELITIAN**

Metode peneltian ini menggunakan penelitian normatif. Penelitian ini menganalisis secara normatif terkait pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Pengadilan Nomor: 15/Pdt.G/2017/PN.Krg tentang pemindahan hak melalui jual beli yang dilakukan sebelum pembayaran objek. Isu hukum yang digunakan peneliti yaitu menggunakan isu hukum kabur, karena dalam pertimbangannya hakim salah mengartikan terkait perjanjian jual beli yang terjadi diantara para pihak. Hakim mengartikan kesepakatan yang terjadi diantara para pihak tidak terpenuhi. Bahwa sebenarnya sepakat dalam jual beli ialah mengenai barang dan harga seperti yang tertuang dalam Pasal 1458 KUHPerdata.

Pendekatan masalah berguna untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam suatu penelitian hukum. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu memaparkan adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum (Diantha 2017).

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini yaitu menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) yang menjadi titik fokus penelitian dengan menggunakan legalisasi dan regulasi, Pendekatan Konseptual *(conceptual approach)* yang dilakukan dengan cara menelaah produk – produk hukum, teori – teori, doktrin, pendapat para ahli yang bersangkutan dengan masalah yang diteliti dan Pendekatan Kasus *(case approach)* yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus – kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Marzuki 2010).

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan untuk mengkaji, meneliti dan menganalisis pemindahan hak melalui jual beli tanah yang dilakukan sebelum pembayaran objekberdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2017/ PN.Krg yaitu bahan hukum primer, sekunder, tersier. Bahan hukum primer, terdiri atas: (a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk WetBoek), (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agararia, (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, (h) Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor:15/ Pdt.G/ 2017/ PN.Krg.Bahan Hukum Sekunder terdiri atas penjelasan undang-undang terkait pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, buku-buku, jurnal, pendapat para ahli dan juga berbagai tulisan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan sekunder,dalam bahan hukum tersier terdiri atas kamus-kamus hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara menganalisis putusan terlebih dahulu menggunakan bahan hukum yang berkaitan dengan putusan tersebut. Lalu, dilanjutkan dengan mencari asas – asas, undang – undang, peraturan – peraturan dan juga studi kepustakaan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah dan akta jual beli. Kemudian bahan hukum primer dan sekunder dikumpulkan menurut menurut fokus permasalahan yang telah dirumuskan dan diklasifikasikan berdasarkan sumber dan juga hierarki perundang – undangan.

Metode analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu dengan cara menganalisis dan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar. Sehingga, mudah dibaca dan diinterprestasikan kemudian ditarik kesimpulan, yaitu menganalisis hal-hal bersifat umum seperti mengenai tanah, pendaftaraan dan peralihan hak atas tanah, jual beli tanah, akta PPAT, teori-teori hukum terkait permasalahan, dan doktrin terkait permasalahan yang akan dibahas. Hasil dari analisis ini akan disimpulkan menjadi khusus untuk mengetahui lebih dalam mengenai pemindahan hak melalui jual beli yang dilakukan sebelum pembayaran objekberdasarkan Putusan Nomor: 15/ Pdt.G/ 2017/ PN.Krg dan akibat hukum bagi para pihak berdasarkan putusan tersebut.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

1. **Kasus Posisi**

Berdasarkan Putusan No: 15/Pdt.G/2017/Pn.Krg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tentang jual beli yang dilakukan oleh Karto Semito dan Hendarto. Pada tanggal 20-02-1985 terjadi jual beli sebidang tanah pekarangan dengan sertifikat hak milik nomor 1283/Desa Blulukan dengan luas ± 655 M2 yang terletak di Dukuh Puspan RT.03/07 Desa Blulukan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar. Akan tetapi, dalam jual beli terdapat persoalan sehingga penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Karanganyar.

Kasus tersebut berawal dari Alm. Karto Semito yang meninggalkan harta warisan berupa tanah yang sampai sekarang penguasaan tanah tersebut dikuasi oleh Karsino Noto Pawiro (selaku ahli waris dan penggugat). Lalu, pada tahun 1985 Karto Semito menjual tanahnya ke pada Hendarto (selaku tergugat I) kemudian kedua belah pihak memilih untuk diselesaikan di Kantor Desa Blulukan. Setelah kedua pihak bertemu di Kantor Desa, Karto Semito disyaratkan untuk membawa sertifikat dan Hendarto juga menyaratkan bahwa pembayaran dan pelunasan akan diselesaikan setelah sertifikat menjadi atas nama Hendarto. Dalam hal ini, jual beli terjadi dan telah dibuat AJB nomor: 594.4/700/JB/C/1985 yang dibuat oleh Soeyono selaku PPAT/Camat Colomadu (selaku tergugat II).

Pada tahun 1989 sertifikat telah menjadi atas nama Hendarto, akan tetapi Hendarto tidak diketahui keberadaannya kemudian sertifikat tersebut oleh pemerintah desa Blulukan diserahkan kembali ke ahli waris Karto Semito dengan keterangan pembeli tidak ditemukan alamatnya dan saat ini pembeli belum memenuhi kewajibannya membayar pelunasan dan pembeli juga belum membayar biaya proses peralihan. Sehingga, hal tersebut sangat merugikan pihak dari Karto Semito selaku penjual.

Gugatan yang diajukan penggugat salah satunya meminta untuk pembatalan sertifikat dan sertifikat tersebut telah dibalik nama atas nama Hendarto, sehingga dalam hal ini ikut menarik BPN sebagai turut tergugat karena merupakan instansi pemerintah yang mempunyai kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah dan membalik namakan sertifikat.

Berdasarkan kasus dalam Putusan Pengadilan Nomor: 15/Pdt.G/2017/PN.Krg, hakim memutuskan putusan tersebut sebagai berikut:

**M E N G A D I L I :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris dari Karto Semito;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum jual beli antara Alm Karto Semito dengan Hendarto ;
4. Membatalkan akta jual beli Nomor : 594.4/700/JB/C/1985 tanggal 20-02-1985 yang dibuat oleh Soeyono selaku PPAT/Camat kepala wilayah Kecamatan Colomadu tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum pencatatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat dari atas nama Karto Semito menjadi atas nama Hendarto yang berdasarkan akta jual beli Nomor 594.4/700/JB/C/1985 tanggal 20-02-1985 ;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.819.000,- (satu juta delapan ratus sembilan belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

**Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Dalam Putusan No. 15/Pdt.G/2017/PN.Krg Tentang Pemindahaan Hak Melalui Jual Beli Yang Dilakukan Sebelum Pembayaran Objek**

1. **Pertimbangan Hukum Mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah Objek Sengketa**

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dalam gugatan tersebut yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah benar peralihan hak milik atas objek sengketa dari Karto Semito kepada Hendarto adalah terlihat seperti peralihan atas dasar jual beli yang sah, namun kenyataannya menurut dalil Para Penggugat ada cacat hukum didalamnya, yaitu Tergugat I belum membayar pembelian tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 macam, yaitu beralih dan dialihkan (Mononutu 2016). Hak milik dapat beralih berarti hak milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena peristiwa hukum seperti pemegang hak milik meninggal dunia.Sedangkan dialihkan berarti hak milik tersebut berpindah kepada orang lain karena terjadi perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, dan hibah.

Pengertian dari jual beli sendiri telah diatur didalam KUHPerdata pada pasal 1457, isi dari pasal tersebut yaitu:

“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.”

Dalam pengertian tersebut, Perjanjian jual beli sekaligus membebankan 2 kewajiban, yaitu kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya consensus (Umar 2020). Unsur – unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Oleh karena itu, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang(Subekti 1979).

Jual beli sifatnya obligatoris, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Pasal 1459 KUHPerdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan(Sidianthi 2010).

Peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya adalah sah secara jual beli, akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan haknya dapat ditangguhkan (sesuai perjanjian pengikatan jual beli lunas). Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan AJB dan proses Sertifikat)(Luthfi and Khisni 2018).

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh perundang – undangan yang berlaku. Apabila syarat – syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli tanah tersebut. Disamping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Berkaitan dengan hal diatas, Christiana Sri Murni berpendapat terkait syarat yang harus dipenuhi para pihak, sebagai berikut:

“Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanahnya dan pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli”(Murni 2018).

Dalam kasus tersebut, pihak pembeli belumlah membayar sepeser pun terhadap objek tanah tersebut. Para pihak pada saat itu ada kesepakatan sendiri dan saling percaya sehingga ada peralihan kepemilikan sementara belum ada pelunasan. Maka proses jual beli yang terjadi antara para pihak tersebut cacat hukum karena tidak terpenuhi syarat – syarat dalam jual beli tanah.

Dalam mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, didalam PP Pendaftaran Tanah telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, yang dimana telah tertuang di dalam Pasal 37 ayat (1) yaitu:

“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 akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku”.

Maka dari itu, peran PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah sangat penting. Karena, PPAT yang membuatkan AJB dan selanjutnya AJB tersebut dijadikan alat bukti yang menerangkan bahwa telah terjadi peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang terjadi antara para pihak. PPAT harus menentukan sikap tegas untuk tidak membuatkan AJB tersebut sebelum seluruh pembayaran harganya lunas meskipun cara pembayarannya secara bertahap.

Para pihak dalam kasus tersebut memang sudah memenuhi syarat yang dimana jual beli tersebut dilakukan dihadapan Camat yang bertindak selaku PPAT. Akan tetapi, dalam hal ini camat tersebut tidak menjalankan tugasnya sebagaimana mestinya. Seharusnya, camat tersebut ikut berperan dalam peralihan hak milik yang terjadi antara para pihak, karena dihadapan PPAT lah AJB tersebut dibuat. Apabila belum ada pembayaran sepeser pun seharusnya PPAT tersebut memastikan adanya pembayaran terlebih dahulu meskipun belum lunas baru pembuatan AJB dilakukan. Sehingga, apabila hal tersebut sudah terjadi AJB yang telah dibuatnya menjadi cacat hukum dikarenakan peralihan hak milik tersebut tidak memenuhi syarat – syarat dalam jual beli tanah.

1. **Pertimbangan Hukum Mengenai Perjanjian Jual Beli Sebagai Syarat Sahnya Suatu Perjanjian**

Menimbang, dengan demikian syarat riil, tunai serta syarat kesatu yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengenai sepakat mereka yang mengikatkan dirinya menjadi tidak terpenuhi karena tidak ada persesuaian kehendak antara para pihak yaitu disatu sisi pembeli menyerahkan tanah objek jual beli kepada penjual dan disisi lain penjual berkewajiban untuk melaksanakan pelunasan harga tanah yang disepakati. Sehingga dengan tidak terpenuhinya syarat subyektif mereka yang mengikatkan dirinya, syarat riil dan tunai sebagaimana diatur dalam hukum adat maka perjanjian tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan.

Pertimbangan hakim tersebut, hakim menyatakan bahwa Pasal 1320 KUHPerdata merupakan syarat sahnya suatu perjanjian apabila memenuhi empat syarat. Isi dari ke empat syarat tersebut adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu kausa yang halal. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu(Subekti 2005).

Dalam Putusan No. 15/Pdt.G/2017/PN.Krg, Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat kesatu dalam Pasal 1320 yang berkaitan dengan syarat subyektif atas sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi, dikarenakan tidak ada persesuaian kehendak oleh para pihak. Sebenarnya, menurut penulis terkait kesepakatan yang terjadi oleh para pihak bukan mengenai persesuaian mengenai kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak, akan tetapi pada saat kesepakatan awal pada saat para pihak tersebut setuju terhadap objek dan juga harganya. Karena, suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang – orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Analisis terhadap perbuatan yang sesuai dengan kasus diatas yaitu menggunakan interpretasi hukum. Merujuk pada kasus tersebut, interpretasi yang sesuai adalah interpretasi secara gramatikal yaitu penafsiran menurut bahasa sehari – hari. Untuk mengetahui makna ketentuan undang – undang maka ketentuan tersebut ditafsirkan atau dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari – hari(Ginting 2017). Pasal yang akan diinterpretasikan adalah Pasal 1320 angka 1 KUHPerdata yang mengatur mengenai kesepakatan para pihak dalam membuat suatu perjanjian karena pasal tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian untuk menyatakan sah atau tidaknya perjanjian tersebut.

Arti kata sepakat dapat diartikan setuju atau sependapat, sehingga dalam suatu perjanjian sepakat merupakan persetujuan antara para pihak terkait apa yang menjadi objek dari perjanjian tersebut. Kata sepakat terkandung makna adanya kehendak dari masing-masing pihak untuk saling meyakinkan dan saling menepati janji sehingga dari kesepakatan tersebut terkandung makna adanya kepastian hukum.

Pengertian dari jual beli itu sendiri telah diatur didalam KUHPerdata yang tertuang pada Pasal 1457, yang menyebutkan demikian:

“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.”

Dalam pengertian sekaligus mengandung hak dan kewajiban bagi para pihak apabila jual beli tersebut terpenuhi. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah adanya subyek hukum yaitu penjual dan pembeli*,* adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga*,* adanya hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak.

Jual beli tersebut dikatakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual. Sedangkan, hak milik atas tanah baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “Penyerahan Yuridis”. Begitu pula dalam UUPA bahwa jual beli didasarkan atas Hukum Adat, seperti pernyataan berikut:

“Jual beli hak milik atas tanah adalah didasarkan pula atas Hukum Adat yaitu merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama - lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) atas kesepakatannya tanah tersebut kepada penjual. Jadi, sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli” (Adnyani 2013).

Jual beli dalam hukum adat tidak mengenal penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.

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(Hayati 2016).

Dalam kasus yang terjadi didalam putusan tersebut, syarat riil dan tunai tidak terpenuhi, karena pihak pembeli belum melakukan pembayaran sepeser pun kepada penjual sehingga jual belinya tidak sah sehingga juga tidak menimbulkan akibat hukum dari jual beli tanah tersebut yang berupa beralihnya penguasaan atas tanah dari penjual kepada pembeli. Terkait hal tersebut, penulis setuju dikarenakan berdasarkan hukum adat ketiga syarat tersebut haruslah dipenuhi agar jual belinya dapat dikatakan sah. Sedangkan, dalam putusan tersebut hanya syarat terang saja yang dipenuhi, syarat rill dan tunai belum dipenuhi sehingga jual beli yang terjadi antara Karto Semito dengan Hendarto tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.

1. **Pertimbangan Hukum Mengenai Pengambilan Sertifikat yang Dilakukan Oleh Pihak Desa**

Menimbang, bahwa Hendarto tidak pernah muncul dan dicari di beberapa alamat rumahnya tidak bertemu sehingga sertifikat yang telah diproses semua biayanya yang menanggung kantor desa dengan maksud apabila Hendarto sewaktu – waktu datang akan dimintakan ganti rugi namun oleh karena Hendarto tidak pernah muncul dan tidak diketahui keberadaannya meskipun telah berusaha dicari oleh pihak kantor desa sehingga akhirnya pihak desa yang mengambil sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Karanganyar, sehingga pada saat Karto Semito datang, sertifikat tanah yang telah diproses menjadi atas nama Hendarto kemudian diserahkan kepada Karto Semito setelah Karto Semito mengganti biaya proses peralihan sertifikat tanah ke Kantor Desa.

PP Pendaftaran tanah telah mengatur 2 macam pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang dimuat didalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik dan data yuridis tersebut yang tercantum dalam sertifikat diambil dari buku tanah (Santoso 2010). Lalu, Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Sertifikat tanah merupakan hak yang harus diperoleh para pemegang hak atas tanah karena pemegang hak atas anah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum, sehingga mereka akan terhindar dari segala permasalahan sengketa tanah(Wahid, Dahri, and Muin 2017). Selain itu, didalam PP Pendaftaran Tanah yang tercantum didalam Pasal 31 ayat (1) juga telah menyebutkan demikian:

“Sertifikat diterbitkan untukkepentingan pemegang hak yangbersangkutan sesuai dengan data fisik dandata yuridis yang telah diatur dalam bukutanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)”.

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang telah diatur didalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran diseluruh Indonesia dan juga menjadi dasar hukum bagi pelaksana pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, untuk itu maka tiap – tiap hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA harus didaftarkan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang – undangan (Permata, Safa’at, and Safi’i 2018).

**Tanah yang sudah dibukukan merupakan tanah yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga tanah tersebut sudah mempunyai bukti pemilikan berupa sertifikat hak atas tanah**. Seperti yang ada dalam UUPA bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk mengalihkan/memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan PP Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).

Surat tanda bukti hak yang disebut juga dengan sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui proses pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya(Soejono and Abdurahman 1998). Seperti yang telah tercantum didalam PP Pendaftaran Tanah Pasal 31 ayat (3) terkait penerbitan sertifikat, yang menyatakan demikian:

“Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya”**.**

Pernyataan tersebut apabila dihubungkan dengan pertimbangan hakim tersebut yang sertifikat hak milik telah dibalik nama menjadi atas nama Hendarto (pembeli) akan tetapi pengambilan sertifikat tersebut yang mengambil ialah pihak desa itu sendiri ke Kantor Pertanahan Karanganyar. Dalam hal ini, penulis tidak setuju dikarenakan pihak yang seharusnya menerima serifikat tersebut bukanlah pihak desa akan tetapi pihak yang namanya tercantum didalam sertifikat itu sendiri, meskipun dalam kasus tersebut memberikan alasan karena Hendarto tidak pernah muncul dan dicari di beberapa alamat rumahnya tidak bertemu.

1. **Pertimbangan Hukum Mengenai Pencatatan dan Pencoretan Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1283/Desa Blulukan**
2. Menimbang, bahwa demikian pula petitum gugatan para penggugat pada angka 5 yang menuntut agar pencatatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat dari Karto Semito menjadi atas nama Hendarto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 594.4/700/JB/C/1985 tidak berkekuatan hukum adalah beralasan hukum untuk dikabulkan sedangkan terkait dengan petitum gugatan pada angka 5 yang menuntut para pengguggat yang meminta agar percatatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat dinyatakan tidak sah, oleh karena untuk menyatakan sah atau tidaknya pencatatan sertifikat adalah tindakan administratif yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka terhadap petitum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak ;
3. Menimbang, terhadap petitum gugatan Para Pengugat pada angka 6 yang menuntut supaya membatalkan pencatatan sertifikat hak milik nomor 1283/Desa Blulukan oleh atas nama Hendarto dan dikembalikan menjadi atas nama Karto Semito, Majelis Hakim berpendapat oleh karena perubahan dan pemberian hak kepemilikan sertifikat tanah adalah menjadi wewenang Kantor Pertanahan dan penegasan hak atas tanah menjadi hak milik haruslah melalui tata cara dan prosedur yang ditentukan oleh Undang-undang,maka petitum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak ;
4. Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat pada angka 7 yang menuntut supaya Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena terhadap pokok gugatan perkara ini telah dikabulkan maka terhadap petitum gugatan para penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan, sedangkan mengenai petitum gugatan para penggugat pada angka 7 yang menuntut supaya mencoret nama Hendarto dalam sertifikat hak milik nomor 1283/Desa Bluluhkan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena mencoret kepemilikkan seseorang dalam sertifikat adalah tindakan administratif yang telah diatur oleh Undang-Undang, maka terhadap petitum gugatan para penggugat haruslah ditolak .

Dalam hal ini, penulis sependapat dengan pertimbangan hakim tersebut. Dikarenakan untuk menyatakan batal atau membatalkan sertifikat tanah bukanlah kewenangan dari Pengadilan Negeri. Akan tetapi, dalam putusan tersebut seharusnya hakim menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Sehingga, penggugat dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada BPN berdasarkan putusan pengadilan. Hal tersebut diperkuat dengan putusan Mahkamah Agung No. 716 K/Sip.1973 yang menyatakan bahwa pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata – mata wewenang kantor BPN, bukan wewenang Pengadilan Negeri, **seperti yang tercantum didalam** **Pasal** 124 Permen BPN 9/1999, yang menyatakan demikian:

*“(*1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan,

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.”

Sedangkan, amar putusan pengadilan yang dimaksud diatur didalam dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 11 Tahun 2016 pasal 49, antara lain:

* 1. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
  2. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;

1. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
2. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
3. perintah penerbitan hak atas tanah;
4. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
5. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah/Kantor Pertanahan. Adapun proses pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yaitu dengan mengajukan secara tertulis melalui BPN (Basri 2005).

Menurut teori hukum materiil kekuatan mengikat dari pada putusan pengadilan mempunyai sifat hukum materiil karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan: menetapkan, menghapuskan atau mengubah. Oleh karenanya putusan pengadilan dapat menimbulkan atau meniadakan hubungan hukum(Mertokusumo 1985).

Kewenangan pembatalan sertifikat merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dan untuk pelaksanaannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan. Penggugat dalam kasus ini tidak mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara karena telah melewati jangka waktu pengajuan gugatan yaitu 90 hari sejak diumumkan atau diterimanya keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Selain itu, dalam gugatannya tersebut pihak tergugat I melakukan ingkar janji terhadap pembayaran objek tanah tersebut dan sertifikat tanah telah dibalik namakan atas nama **tergugat I**. Pelaksanaan pembatalan sertifikat itu sendiri merupakan kebijakan dari masing-masing Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat tersebut.

Pembatalan sertifikat tanah yang diajukan melalui peradilan umum yang menyatakan batal atau dibatalkan akan berakibat terhadap kekuatan berlaku, kekuatan mengikat dan kekuatan hukum sertifikat tanah yang dimaksud. Dengan demikian, putusan perdata dalam gugatan pembatalan sertifikat tanah tidak sampai menyentuh aspek wewenang, prosedur dan substansional sertifikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)(Sangadji 2019).

**Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Putusan No. 15/Pdt.G/2017/PN.Krg**

Putusan Pengadilan tersebut menimbulkan akibat hukum langsung terhadap para pihak, karena para pihak telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dan dampaknya juga langsung terhadap para pihak. Akibat hukum yangdialami para pihak, sebagai berikut:

1. Akibat hukum bagi penggugat

Akibat hukum yang diterima oleh penggugat adalah diterimanya tidak sahnya jual beli tanah, penggugat mendapatkan kembali hak atas tanahnya, penggugat berhak mengajukan pembatalan sertifikat ke BPN dan setelah dibatalkannya sertifikat pengugat berhak mendaftarkan namanya untuk dicantumkan di sertifikat tersebut. Hal tersebut dapat terjadi, karena terdapat cacat hukum dalam jual beli tanah yang terjadi antara penggugat dan tergugat I sehingga AJB yang dibuat oleh Camat Colomadu juga dibatalkan. Selain itu, terkait pembatalan sertifikatnya penggugat dapat langsung mengajukannya kepada BPN karena BPN lah yang berwenang untuk membatalkan sertifikat hak milik tersebut.

1. Akibat hukum bagi tergugat I

Akibat hukum yang diterima oleh tergugat I adalah tidak mendapatkan tanah tersebut, pembatalan pencatatan sertifikat hak milik karena cacat hukum administrasi, dan membayar biaya persidangan. Hal tersebut dapat terjadi karena pihak tergugat I **wanprestasi** terhadap perjanjian yang ia buat dengan penggugat.

Jual beli hak atas tanah diatur didalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menentukan bahwa jual beli merupakan kesepakatan antara para pihak baik pembeli maupun penjual dalam suatu perjanjian yang dimana syarat sahnya perjanjian wajib memenuhi syarat subjektif dan juga syarat objektif, dengan konsekuensi bahwa perjanjian tidak bisa dibatalkan secara sepihak karena wajib dilaksanakan dengan itikad baik(Legawantara, Arini, and Suryani 2020). Dalam hal ini mengakibatkan jual belinya menjadi tidak sah. Selain itu, sertifikat yang telah dibalik nama menjadi atas **nama Tergugat (Hendarto)** harus dibatalkan karena proses dari balik nama tersebut belumlah memenuhi syarat sahnya jual beli.

1. Akibat hukum bagi tergugat II

Akibat hukum yang diterima oleh tergugat II adalah dibatalkannya AJB yang dibuatnya, dan membayar biaya persidangan. Hal tersebut terjadi karena jual beli yang terjadi diantara para pihak belumlah memenuhi syarat sahnya jual beli sehingga AJB yang dibuat oleh tergugat II harus dibatalkan. Dalam hal ini, seharusnya Camat yang bertindak selaku PPAT menyarankan kepada para pihak untuk membuat pengikatan jual beli terlebih dahulu (selanjutnya disebut PJB), karena PJB dapat digunakan untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku(Baswedan 2014).

1. Akibat hukum bagi turut tergugat

Akibat hukum yang diterima oleh turut tergugat adalah membatalkan sertifikat berdasarkan permohonan penggugat, tidak sahnya hukum pencatatan sertifikat yang dilakukan turut tergugat, melakukan pencatatan sertifikat dari atas nama Hendarto menjadi atas nama ahli waris dari Karto Semito,membayar biaya persidangan, tunduk dan patuh pada putusan. Hal itu terjadi karena turut tergugat tidak mengetahui terkait sah atau tidaknya jual beli tersebut, karena hal tersebut bukanlah tanggung jawab Turut Tergugat. Sehingga, pencatatan dalam sertifikat yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak sah.

**PENUTUP**

**Simpulan**

1. Jual beli yang terjadi antara para pihak, cacat hukum karena tidak memenuhi syarat jual beli sehingga berdampak pada AJB yang telah dibuat. Dalam pertimbangan hakim terdapat kekaburan norma mengenai sepakat, hakim menyatakan bahwa sepakat para pihak tidak terpenuhi karena tidak ada persesuaian kehendak.Sepakat diantara para pihak sebenarnya sudah terpenuhi karena para pihak telah sepakat tentang barang dan harganya sebagaimana telah tercantum didalam Pasal 1458 KUHPerdata.Untuk pengembalian sertifikat yang telah diterbitkan oleh BPN yang berhak mengambil ialah pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang diberi kuasa olehnya.Lalu, terkait pembatalan sertifikatnya hakim menolak gugatan tersebut karena bukanlah wewenang dari Pengadilan Negeri melainkan wewenang BPN. Sehingga, pengugat dapat mengajukan permohonan kepada BPN untuk pembatalan sertifikat.
2. Akibat hukum yang diterima para pihak adalah penggugat dapat membatalkan sertifikatnya ke BPN dan berhak mendaftarkan namanya untuk dicantumkan kembali di sertifikat tersebut. akibat hukum terhadap Tergugat II adalah dibatalkannya AJB yang dibuatnya. Akibat hukum Turut Tergugat adalah membatalkan sertifikat berdasarkan permohonan pengugat, tidak sahnya pencatatan sertifikat yang telah dilakukan dan melakukan pencatatan sertifikat dari atas nama pembeli menjadi atas nama penjual. Akibat hukum lainnya bagi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.819.000,- (satu juta delapan ratus Sembilan belas ribu rupiah).

**Saran**

1. Bagi penggugat, agar gugatan yang diajukan dapat diterima oleh hakim secara keseluruhan maka, perlu diperhatikan terkait dasar gugatannya.Terhadap permohonan pembatalan pencatatan dan pencoretan yang ditolak oleh Majelis Hakim, seharusnya penggugat lebih teliti lagi terkait kewenangan Pengadilan Negeri terhadap pembatalan sertifikat.
2. Bagi Camat yang bertindak selaku PPAT Sementara, seharusnya menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual beli atau pengikatan jual beli terlebih dahulu sebelum dilakukannya pembuatan AJB. Karena apabila dibuatkan akta persetujuan jual beli terlebih dahulu dapat meminimalisir apabila terjadi kecurangan dari pihak pembeli.Sehingga apabila dibuatkan pengikatan jual beli pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara riil belum terjadi.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

Basri, Hasan. 2005. *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka.

Diantha, I. Made Pasek. 2017. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. 2nd ed. Prenada Media Group.

Harsono, Boedi. 1977. *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*.

Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. 1st ed. Jakarta: PRENADA MEDIA GROUP.

Mertokusumo, Sudikno. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Sangadji, Z. A. 2019. *Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara (Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Pertama. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.

Soejono and H. Abdurahman. 1998. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.

Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Cetakan Ke. Jakarta: Intermasa.

Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Sutedi, Adrian. 2010. *PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARANNYA*. 1st ed. edited by A. H. Rachman. Jakarta: Sinar Grafika.

Tehupeiory, Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. 1st ed. edited by Andriansyah. Jakarta: RAIH ASA SUKSES (PENEBAR SWADAYA GROUP).

**Skripsi/Tesis/Disertasi**

Putra, Akmelen Zulda. 2010. “Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT.” Universitas Diponegoro.

Sidianthi, Ni Wayan Nagining. 2010. “Jual Beli Tanah.” *Universitas Indonesia*. Retrieved ([http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/131078-T 27398-Jual beli tanah-Analisis.pdf](http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/131078-T%2027398-Jual%20beli%20tanah-Analisis.pdf)).

**Jurnal/Artikel Ilmiah/Makalah**

Adnyani, Ni Ketut Sari. 2013. “TINJAUAN YURIDIS SAHNYA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ADAT DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA) DI KABUPATEN KARANGASEM.” *Media Komunikasi FIS* 12.

Baswedan, T. 2014. “KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS.” *Premise Law Journal* 4.

Ginting, Sryani Br. 2017. “Interpretasi Gramatikal Sistematis Historis Kasus Dugaan Penodaan Agama Oleh Ahok.” *Jurnal Law Pro Justitia* II.

Hayati, Nur. 2016. “PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional).” *Lex Jurnalica* 13.

Legawantara, Made Erik Krismeina, Desak Gde Dwi Arini, and Luh Putu Suryani. 2020. “AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH.” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1.

Luthfi, M. Adib and Akhmad Khisni. 2018. “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya.” *Jurnal Akta* 5.

Mononutu, Christilia Elvira. 2016. “PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH HASIL LELANG MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARANTANAH.” *Lex Crimen* V.

Murni, Christiana Sri. 2018. “PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT.” *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 4.

Permata, Shirly Claudia, Rachmad Safa’at, and R. Imam Rahmat Safi’i. 2018. “Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.” *IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 6.

Umar, Dhira Utari. 2020. “PENERAPAN ASAS KONSENSUALISME DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT PERSPEKTIF HUKUM PERDATA.” *Lex Privatum* VIII.

Wahid, Rina Sulistina, Irsyad Dahri, and Firman Muin. 2017. “PROSEDUR PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULUKUMBA.” *Jurnal Tomalebbi* IV.

**Media Massa**

Purnamasari, Irma Devita. 2015. “Akta Notaris Sebagai Akta Otentik.” Retrieved July 12, 2020 (https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik/).

**Peraturan Perundang – undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agararia

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor:15/ Pdt.G/ 2017/ PN.Krg.