

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).<sup>1</sup>

Berdasarkan teori lahirnya perjanjian, maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harga, walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan.<sup>2</sup> Unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang digunakan (diakui) sebagai alat pembayaran yang sah sebab apabila tidak demikian, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan yang ada adalah perjanjian tukar menukar.<sup>3</sup> Sedangkan barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah haruslah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan

---

<sup>1</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

<sup>2</sup>Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Yustisia. 2009), hlm. 21.

<sup>3</sup>*Ibid.*, hlm. 22.

sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat KUHPerdata). Berdasarkan KUHPerdata barang yang menjadi obyek perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi barang yang sudah ada dan barang yang akan ada (relatif dan absolut).

Dalam suatu perjanjian, maka tidak luput mengenai pengaturan syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“Untuk sahnya perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikat diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal”

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif dalam perjanjian yang harus dipenuhi. Syarat ini hubungannya dengan para pihak yang membuat perjanjian, apabila kedua syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Yang dapat membatalkan suatu perjanjian yakni pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas.<sup>4</sup> diperkenankan juga untuk menuntut pembatalan jika ada perbedaan yang luar biasa antara hak-kewajiban bertimbal balik dari para pihak yang dirugikan tanpa pertimbangan matang atau karena keadaan terdesak.<sup>5</sup> Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, yakni menyangkut objek yang diperjanjikan. Dalam suatu perjanjian, haruslah berdasarkan pada itikad baik dan sesuatu hal yang tidak dilarang oleh undang-

---

<sup>4</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 208.

<sup>5</sup> R. Subekti, *The Law of Contracts in Indonesia, Remedies of Breach*, (Jakarta: CV Haji Masagung, 1998), hlm. 4.

undang maupun kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana Pasal 1337 Kitab-Undang-undang hukum Perdata.

Dalam jual beli tanah, maka yang menjadi obyek adalah tanah. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat dianggap batal (batal demi hukum) atau dianggap tidak pernah ada perjanjian menyangkut barang dan harga. Dalam suatu perjanjian, haruslah berdasarkan pada itikad baik dan sesuatu hal yang tidak dilarang oleh undang-undang maupun kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana Pasal 1337 Kitab-Undang-undang hukum Perdata.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdata, khususnya dalam ketentuan pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang mengatur mengenai suatu perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, serta ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdata.<sup>4</sup>

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, pada dasarnya juga sama seperti dengan perjanjian pada umumnya, yaitu terdapat pihak penjual dan pembeli serta terdapat obyek yang diperjualbelikan yaitu sebidang tanah. Pihak penjual dalam melaksanakan penjualan sebidang tanah sebelumnya telah melakukan perjanjian dengan pihak pembeli mengenai tanah yang hendak diperjualbelikan dan mengenai harga dari tanah tersebut, sehingga timbulah perjanjian jual beli bagi kedua belah pihak.

---

<sup>4</sup>Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 79.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan. Jual-beli tanah merupakan proses peralihan hak dengan menggunakan prinsip dasar yaitu Terang dan Tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, pejabat umum yang berwenang seperti Kepala Adat, Camat, dan PPAT. Tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai.<sup>5</sup>

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada umumnya wajib dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) tanah. AJB adalah akta autentik yang dibuat oleh PPAT berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.<sup>6</sup> Keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan sebuah akta otentik. Idealnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT mempunyai kekuatan hukum, sehingga memberikan kontribusi kepastian hukum dalam hukum pertanahan.

Terkait dengan kewenangan notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam UUJN Nomor 30 Tahun 2004 jo UU Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa: “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta,

---

<sup>5</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. (Bandung; Kaifa,2010), hlm 16.

<sup>6</sup> Bachtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 85.

semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang". Kemudian selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (f) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam masalah kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka haruslah dipahami dahulu tentang masalah tanah dan hak atas tanah. Pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi Pasal 4 ayat (1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar disebut hak atas tanah.<sup>7</sup>

Makna dari akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan kewenangan notaris adalah bersifat sempit, artinya notaris bisa membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sepanjang akta tersebut bukan merupakan kewenangan PPAT. Kemudian dasar para pembuat undang-undang memberi kewenangan tersebut kepada notaris adalah adanya semacam gagasan atau ide bahwa nantinya notaris dan PPAT dapat dijadikan satu, artinya hanya ada satu pejabat saja yang berwenang untuk membuat akta.

PPAT dalam hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 37/1998) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008), hlm. 1.

Susun. Merujuk pada Pasal 2 PP No. 37/1998, tugas pokok dan kewajiban PPAT, adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu 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.

Terkait dengan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan melalui perantara PPAT, di mana hal ini menjadi sangat penting dan mutlak untuk dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (untuk selanjutnya disebut UU No. 5/1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria) yang menghendaki diselenggarakannya pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diselenggarakan dengan berpedoman pada PP No. 24/1997. Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya, maka peranan PPAT sangatlah penting.

Melihat dari tugas atau wewenang dari seorang PPAT di Indonesia, maka secara umum keberadaan PPAT di Indonesia adalah untuk menciptakan suatu kepastian hukum bagi masyarakat khususnya mengenai hak kepemilikan suatu tanah agar tidak terjadi perselisihan antara masyarakat serta guna

meminimalisir terjadinya akta tanah yang tumpang tindih antara satu dengan yang lainnya.

Disamping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, menurut Budi Harsono memiliki fungsi, yaitu: <sup>8</sup>

1. “Untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. Merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya ke Kantor Pertanahan setempat. Dilakukannya jual beli, dihadapan PPAT, sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.”

Saat ini masih banyak orang awam yang tidak menyadari bahwa profesi notaris dan PPAT berbeda. Tak sedikit yang menyamaratakan keduanya karena yang berprofesi sebagai notaris belum tentu juga PPAT. Tetapi memang diperbolehkan untuk memegang dua jabatan notaris dan PPAT sekaligus.<sup>9</sup> Jelas bahwa Notaris adalah salah satu profesi yang merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewajiban dalam memberikan pelayanan dan kebutuhan hukum kepada masyarakat.<sup>10</sup> Bantuan hukum yang dapat diberikan dari seorang notaris adalah dalam bentuk pembuat akta otentik ataupun kewenangan lainnya dalam UUJN.

Kekeliruan ataupun kelalaian yang dilakukan oleh Notaris tentu akan berdampak pada dirinya sendiri maupun dapat mengakibatkan kerugian para pihak. Kesalahan atau kekeliruan bisa saja terjadi pada Notaris ataupun Notaris pengganti. Notaris pengganti hanya menjabat sementara sesuai

---

<sup>8</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 57.

<sup>9</sup> Lamudi, “Perbedaan Notaris dan PPAT”, <https://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-notaris-dan-ppat>, diakses 11 Maret 2019.

<sup>10</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 219.

dengan jangka waktu cuti dari Notaris yang digantikan. UUJN memberikan kewenangan kepada Notaris untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang datang di hadapan Notaris untuk meminta kepada Notaris agar keterangannya dituangkan kedalam suatu akta otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan Pasal 33 ayat (2) UU No. 2/2014 *jo.* UU No. 30/2004, kewenangan Notaris pengganti sama dengan kewenangan Notaris karena Pasal 15 No. 2/2014 *jo.* UU No. 30/2004 tentang kewenangan Notaris, berlaku pula terhadap Notaris pengganti. Adanya Notaris pengganti bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta, Notaris pengganti hanya bersifat sementara, karena menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit ataupun berhalangan atau tidak dapat menjalankan fungsinya sebagaimana mestinya, sehingga pelayanan masyarakat untuk membuat akta otentik tidak terganggu dan berjalan sebagaimana mestinya.<sup>11</sup>

Notaris pengganti mempunyai tanggungjawab yang sama dengan notaris begitu juga dengan kewenangan notaris pengganti sama dengan kewenangan notaris, yang terdiri dari kewenangan umum, kewenangan khusus dan kewenangan yang akan ditentukan kemudian berdasarkan peraturan perundang-undangan. Kedudukan notaris pengganti dianggap untuk menutupi kekosongan jabatan notaris karena notaris tersebut tidak dapat menjalankan kewajiban sementara waktu dengan alasan yang sudah diatur dalam undang-undang. Keberadaan notaris pengganti dalam pembuatan akta tidak ada perbedaan, sehingga akta yang dibuat oleh notaris pengganti memiliki

---

<sup>11</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: Pressindo, 2011), hlm. 92.



kekuatan hukum yang sama dengan akta yang dibuat notaris yang menunjuknya ataupun dengan Notaris lain di seluruh wilayah hukum Negara Indonesia.<sup>12</sup> Pada penulisan tesis ini, penulis mengangkat kasus penandatanganan akta Notaris yang dilakukan oleh Notaris pengganti secara melawan hukum terkait dengan akta pengikatan jual beli masing-masing tertanggal 25 Juni 2010 Nomor 31, 33 dan 35 serta akta kuasa untuk menjual tertanggal 25 Juni 2010 Nomor 32, 34, 36 dan, Nomor 25 tertanggal 23 Juli 2012. Di mana akta-akta tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan bukti sebagai akta otentik, melainkan sebagai akta di bawah tangan, oleh karena pihak yang mengajukan bukti tersebut harus membuktikan kebenaran akta-akta yang dimaksud.

Kasus ini berawal ketika adanya penandatanganan akta Notaris yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dari tiga bidang tanah milik tuan H. Subarda Midjaja yang dibuat Notaris/PPAT Yati Nurhayati, dan akta tersebut dibuat secara sepihak dengan cara mendatangkan pegawai Notaris H. Makmoen Hoesein sebagai Notaris Pengganti dari Notaris Rita Imelda Ginting notaris dari (Suhardi Dihadja disebut juga Tergugat I) sebagai pemberi pinjaman uang, yang meminta tuan (H. Subarda Midjaja disebut juga Penggugat) yang pada waktu itu sedang berada di dalam Lembaga Permasayarakatan (LP) yang sebagai pembuatan perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I .

Notaris yang seharusnya membuat Akta Perjanjian Utang Piutang, akan tetapi malah membuatnya menjadi Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa

---

<sup>12</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 157.

Menjual. Dalam kasus ini Notaris Pengganti, berperan dalam membuat akta notariil untuk proses jual beli dan Notaris/PPAT Yati Nurhayati yang mengesahkan blangko kosong Akta Jual Beli yang telah ditandatangani kedua belah pihak sebelumnya tanpa sepengetahuan tuan H. Subarda Midjaja.

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap para pihak, termasuk Notaris/PPAT Yati Nurhayati selaku PPAT karena tidak bertanggung jawab dalam membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut sehingga menimbulkan kerugian, di mana Penggugat dikalahkan dalam Pengadilan Tingkat Pertama Bandung, yaitu dalam Putusan Nomor 483/Pdt/G/2013/PN.Bdg. Dalam hal ini, hakim tingkat banding tidak melihat adanya bukti yang mendukung kebenaran bukti tersebut, oleh karena itu hakim tingkat banding hanya mempercayai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, yang dalam hal ini merupakan hubungan hukum hutang piutang. Akan tetapi oleh Tergugat I dibuat akta-akta, diantaranya adalah akta pengikatan jual beli tertanggal 25 Juni 2010 No. 31, 33 dan, 35 dan akta kuasa untuk menjual tertanggal 25 Juni 2010 No. 32, 34, 35 dan, Nomor 25 tertanggal 23 Juli 2012. Selanjutnya pada putusan Pengadilan Negeri, putusan tersebut dibatalkan oleh hakim Pengadilan Tinggi dalam Putusan Nomor 289/Pdt/2015/PT.BDG, dan Mahkamah Agung yang telah *inkracht* berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penulis tertarik untuk menganalisa kasus tersebut lebih lanjut dan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul **“Akibat Hukum atas Objek Jual Beli yang Pengalihannya Dilakukan Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)”**.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum atas objek jual beli yang pengalihannya dilakukan secara melawan hukum (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016) ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian atas obyek jual beli yang pengalihannya dilakukan secara melawan hukum (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016) ?

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Didasarkan pada pokok permasalahan seperti yang telah diuraikan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penulisan ini adalah:

1. Untuk menganalisa akibat hukum atas objek jual beli yang pengalihannya dilakukan secara melawan hukum (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016).
2. Untuk menganalisa upaya penyelesaian atas obyek jual beli yang pengalihannya dilakukan secara melawan hukum (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016).

### 1.3.2 Kegunaan Penelitian

Hasil dari akhir penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang berguna bagi kalangan akademisi dan mahasiswa yang mendalami hukum perdata pada umumnya dan khususnya Hukum Kenotariatan yang bisa dijadikan bahan perbandingan untuk melaksanakan penelitian lanjutan tentang akibat hukum atas objek jual beli yang pengalihannya dilakukan secara melawan hukum terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016.

2. Secara praktis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi para notaris untuk memahami akan besarnya tanggungjawab Notaris terhadap akta yang dibuat serta mampu menumbuhkan kesadaran, tanggungjawabmoral dan tanggungjawabhukum.

Tanggungjawab profesi dan jabatan yang berdampak merugikan orang lain dan diri sendiri terkait masih adanya Notaris atau Notaris Pengganti yang dalam melakukan proses peralihan objek jual beli dilakukan secara melawan hukum.

## **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini merupakan susunan dari tesis secara sistematis sehingga dapat dengan jelas dan mudah diketahui hubungan antara bab yang satu dengan bab yang lain. Dalam sistematika penulisan tesis ini, Penulis membagi penulisannya menjadi 5 (lima) bab yang terdiri dari:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Dalam bab ini membahas mengenai latar belakang, pokok permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka yang digunakan dalam penulisan tesis ini, diantaranya adalah landasan teori yang membahas teori-teori terkait serta landasan konseptual.

### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini membahas tentang jenis penelitian, prosedur perolehan bahan penelitian dan objek penelitian, pendekatan penelitian dan sifat analisis.

### **BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan secara mendalam tentang jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan tesis ini diantaranya adalah akibat hukum atas objek jual beli yang pengalihannya dilakukan secara melawan hukum dan upaya penyelesaian atas obyek jual beli yang pengalihannya dilakukan

secara melawan hukum dengan studi kasus terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016.

#### **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan serta saran yang diperoleh dari hasil penelitian tesis ini.

