

PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH SEBAGAI AKIBAT WANPRESTASI

Komang Edy Dharma Saputra

Program Studi, Fakultas Hukum , Universitas Mahendradatta
Jl. Ken arok No 12, Peguyangan Denpasar Utara, Bali 80115
[\(edydharmasaputra@gmail.com\)](mailto:(edydharmasaputra@gmail.com))

Abstrak - Penelitian dengan tema pembatalan sertipikat hak milik dalam jual beli tanah sebagai akibat wanprestasi ini bertujuan untuk mengetahui (1) Bagaimana prosedur pembatalan sertipikat hak milik dalam jual beli tanah sebagai akibat wanprestasi, serta (2) Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan sertipikat hak milik dalam jual beli tanah yang dilandasi wanprestasi. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif yang mengkaji perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Sumber bahan hukum berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dan analisis dengan menafsirkan perundang-undangan dan mengkaji lebih jelas makna yang tedapat di setiap pasal. Hasil penelitian (1) prosedur pembatalan sertipikat hak milik dalam jual beli tanah sebagai akibat wanprestasi dapat mengajukan gugatan di pengadilan umum serta PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara), (2) akibat hukum terhadap pembatalan sertipikat hak milik dalam jual beli tanah yang dilandasi wanprestasi pihak yang merasa dirugikan berhak mendapat perlindungan hukum serta memperoleh ganti rugi kepada pihak yang melakukan wanprestasi.

Kata Kunci : Pembatalan, Akta Jual beli, Wanprestasi

Abstract - Research with the theme of cancellation of freehold title in sale and purchase of land due to default aims to find out (1) How the procedure to cancel freehold title in sale and purchase of land due to default, and (2) How the legal consequence toward the cancellation of freehold title in sale and purchase of land due to default. This type of research used normative legal research which studying applicable laws and regulations in Indonesia. The source of legal materials were in the form of primary legal material, secondary legal material, and tertiary legal material and analysis was using hermeneutics analysis technique by interpreting legislation and studying more clearly the meaning contained in each article. The result of research shows that (1) the procedure to cancel freehold title in sale and purchase of land due to default is that the injured party may file a lawsuit in district court and PTUN (State Administrative Court), (2) legal consequence toward cancellation of freehold title in sale and purchase of land due to default is that the injured party has the rights to get legal protection and acquiring compensation from the default party.

Key words: Cancellation, Freehold Title, Default.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sejak dahulu tanah memiliki hubungan yang erat dengan manusia. Manusia memerlukan tanah sebagai kebutuhan utama hidupnya yaitu sebagai tempat tinggalnya, bahkan setelah mati pun manusia umumnya memerlukan sebidang tanah sebagai tempat makamnya. di Indonesia, dengan kehidupan yang umumnya bercorak agraris, tanah merupakan sumber penghasilan bagi masyarakatnya. Bahkan di Negara maju sekalipun ketergantungan masyarakat akan tanah tetap dirasakan, hingga ada rakyatnya yang begitu mensakralkan tanah¹.

Terlepas dari pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, manusia memiliki hubungan hukum dengan tanah yaitu hak atas tanah. Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain. Untuk hal-hal tersebut umumnya dapat melakukan

perbuatan hukum berupa jual beli,tukar menukar dan lain-lain. Adanya hak atas tanah dan sifat kebendaan dari tanah tersebut, pemegang hak atas tanah dapat melakukan perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah dialihkan dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Dalam Pasal 570 *Burgerlijk Wetboek* dapat dinyatakan bahwa makna yang dikandung dalam hak milik, yaitu sebagai hak yang paling utama dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya,karena pemilik mempunyai kebebasan untuk menikmati, menguasai, menggunakan benda yang dimilikinya dengan bebas sepanjang tidak bertentangan dengan norma yang ada, dalam batas upaya memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar. Dengan demikian, penguasaan yang dimaksudkan adalah pemilik hak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap barang miliknya, seperti memelihara, membebani dengan hak kebendaan lainnya, memindah tangankan, mengubah bentuknya.²

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

¹Jhon Salindeho, 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 10

²Suwitra, I Made, 2010, *Eksistensi Hak Penggunaan dan Pemilikan Atas Tanah Adat di Bali dalam perspektif Agraria Nasional*,Cetakan Pertama, Logos Publishing, Bandung, hal. 63.

Pendaftaran Tanah disebutkan pendirian 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. Hal ini berarti dalam pelaksanaan jual beli tanah di masyarakat yang merupakan suatu perbuatan hukum memindahkan hak atas tanah, menurut undang-undang harus dilakukan dengan menggunakan akta yang dibuat oleh pejabat membuat akta tanah (PPAT) yang disebut akta jual beli, yang selanjutnya digunakan untuk keperluan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan setempat³.

Lebih lanjut untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, diberikan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian obyek, kepastian hak dan kepastian subyek. Dengan kepastian hukum tersebut para pemegang hak yang bersangkutan diharapkan akan memperoleh perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya yang sudah bersetipikat tersebut.

³Bachsan Mustafa, 1985, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja CV Bandung, Bandung, hal. 39

Sertipikat tanah ini di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (PBN) setempat dimana lokasi tanah tersebut berada. Sertipikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah, dimana pendaftaran ini berdasarkan alat bukti berupa akta PPAT seperti yang telah disebutkan di atas. Oleh karenanya sertipikat merupakan surat tanda bukti hak bagi si pemegang hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sebagai surat tanda bukti hak, sertipikat merupakan bukti keberadaan kepastian dan perlindungan hukum bagi si pemegang hak atas tanah. Terhadap proses jual beli tanah hingga terbitnya sertipikat tanah tersebut, wajib dilakukan melalui tata cara yang sesuai menurut hukum untuk menghindari cacat hukum yang dapat berakibat fatal dikemudian hari⁴.

Rumusan Masalah

Beranjak dari uraian tersebut di atas, menarik dan penting untuk dikaji yang dituangkan dalam penulisan tesis , dengan judul Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Sebagai Akibat Wanprestasi. Dari latar belakang

⁴Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, hal. 112

masalah di atas, maka dapat di tarik rumusan masalah yang akan dibahas lebih lanjut dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana prosedur pembatalan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah sebagai akibat wanprestasi?
2. Bagaimana Akibat hukum terhadap pembatalan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah yang dilandasi wanprestasi?

METODE

Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, dapat dikualifikasi sebagai penelitian hukum normatif, karena penelitian ini beranjak dari adanya kekaburuan norma antara Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dimana dalam perjanjian jual beli tanah yang telah dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT/notaris sebelum terjadinya pelunasan harga tanah.

Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian dalam penulisan tesis ini menggunakan bahan dari Perundang-Undangan yang mengatur tentang permasalahan yang diteliti yaitu tentang pembatalan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, yakni dilakukan untuk meneliti peraturan perundang-undangan, khususnya UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Metode Pengumpulan

Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan tesis berupa bahan primer yaitu bahan yang di gunakan adalah bersumber dari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum tersier yang bersumber dari kamus hukum serta bahan hukum sekunder yang bersumber dari perpusatakan dan internet.

Pengolahan dan Analisis

Dalam Penelitian ini untuk pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui Studi Kepustakaan (*Library Research*), berupa dokumen-dokumen maupun Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan surat akta jual beli tanah. Terhadap data primer yang terlebih dahulu diteliti adalah kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklarifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis maupun konsisten untuk memudahkan melakukan analisis.

Peraturan yang dimaksud dalam pengumpulan bahan hukum ini adalah peraturan pemerintah yang mengatur tentang perjanjian jual beli tanah serta peralihan hak atas tanah yang berlaku saat ini seperti:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah

Teknis analisis yang dipakai dalam penulisan tesis ini dengan menafsirkan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan mengkaji lebih jelas makna yang terdapat di setiap pasal yang digunakan dalam penelitian ini dan pemahaman dari para ahli untuk menjawab semua pertanyaan dalam rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Wanprestasi

Perjanjian adalah “suatu perbuatan”, yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga bisa sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban, yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan konsekwensinya. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Prestasi itu meliputi perbuatan-perbuatan:

- (a) Menyerahkan sesuatu, misalnya melakukan pembayaran harga barang dalam perjanjian jual beli barang.
- (b) Melakukan sesuatu, misalnya menyelesaikan pembangunan

jembanan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan.

- (c) Tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak bekerja ditempat lain selain perusahaan tempatnya bekerja dalam perjanjian kerja.

Perjanjian melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan mereka. Pihak yang kewajiban memenuhi isi perjanjian disebut debitur, sedangkan pihak lain yang behak atas pemenuhan kewajiban itu disebut kreditur.⁵

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata perjanjian harus memenuhi 4 syarat agar dapat memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya. Hal tersebut adalah:

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- Syarat pertama merupakan awal dari terbentuknya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak tentang isi perjanjian yang akan mereka laksanakan. Oleh karena itu timbulnya kata sepakat tidak boleh disebabkan oleh tiga hal, yaitu adanya unsur paksaan, penipuan, dan kekeliruan. Apabila perjanjian tersebut dibuat berdasarkan adanya paksaan dari salah satu pihak,

⁵Dadang Sukandi, *Pengertian dan syarat-syarat perjanjian*, (<http://www.legalkses.com>, diakses 21 agustus 2017)

maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pada saat penyusunan kontrak, para pihak khususnya manusia secara hukum telah dewasa atau cakap berbuat atau belum dewasa tetapi ada walinya. Di dalam KUH Perdata yang disebut pihak yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang berada dibawah pengampunan.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Secara yuridis suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu yang telah disetujui. Suatu hal tertentu disini adalah objek perjanjian dan isi perjanjian. Setiap perjanjian harus memiliki objek tertentu, jelas, dan tegas. Dalam perjanjian penilaian, maka objek yang akan dinilai haruslah jelas dan ada, sehingga tidak mengira-ngira.

4. Suatu sebab yang halal

Setiap perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam akta perjanjian sebab dari perjanjian dapat dilihat pada bagian setelah komparasi, dengan syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yaitu

syarat mengenai orang-orang atau subjek hukum yang mengadakan perjanjian, apabila kedua syarat ini dilanggar, maka perjanjian tersebut dapat diminta pembatalan. Juga syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, yaitu mengenai objek perjanjian dan isi perjanjian, apabila syarat tersebut dilanggar, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Namun, apabila perjanjian telah memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian dan asas-asas perjanjian, maka perjanjian tersebut sah dan dapat dijalankan.

Ada 2 (dua) macam jenis perjanjian yang dapat dibuat oleh para pihak. Yang pertama yaitu perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat didalam jual beli menurut hukum adat yang ada diindonesia, Dalam pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Yang kedua yaitu sesuai dengan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang memungkinkan para pihak membuat dan mengadakan perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban.

Salah satu perjanjian yang dapat dibuat adalah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan 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.

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁶

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.⁷ Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) merumuskan:

“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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam hal jual beli tanah akta PPAT yang dimaksud adalah Akta Jual Beli. Pasal 23 ayat (2) UUPA menentukan pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain. Oleh karenanya akta jual beli tanah adalah satu-satunya alat bukti yang digunakan untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah melalui pembuatan hukum jual beli. Hal ini mengingat akta PPAT adalah akta otentik, dimana akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, yang mana dalam praktek hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat.⁸

Dalam suatu perjanjian jika ada kesalahan akibat wanprestasi yang timbul dalam proses jual beli tanah, salah satu pihak boleh mengajukan pembatalan perjanjian jual beli tanah apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian dengan akta pengakuan hutang yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

⁶R.Subekti, 1979 *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, Jakarta, Intermasa, hal. 52

⁷Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Depok, Raih Asa Sukses, hal. 24

⁸John Salindeho , *op.cit*, hal 61

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Dalam Pembatalan jual beli tanah pihak yang merasa dirugikan dapat meminta kepada hakim, karena hakim tidak berwenang membatalkan suatu akta otentik bila tidak ada permintaan pembatalan dalam petitum gugatan. Mertokusumo mengemukakan suatu akta yang lahirnya tampak sebagai suatu akta otentik serta telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau di anggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, hal ini juga berarti bahwa beban pembuktian terletak pada siapa yang mempersoalkan otentik tidaknya akta tersebut.⁹ Ada 2 (dua) cara untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah yaitu pemerintah yang menangani sengketa pertanahan, secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Penyelesaian ini dilakukan apabila

usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan Umum, dimana masalah yang diajukan adalah Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan. "Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis karena merasa perjanjian yang dilakukan tidak berjalan baik karena ada itikad tidak baik dari salah satu pihak yang bersangkutan" atau pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. "Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu".

Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik

Suatu perbuatan hukum untuk menyatakan batalnya, maka dikenal istilah-istilah "batal demi hukum" sesuai dengan Pasal 1449 KUHPerdata, dengan menyatakan suatu perbuatan batal demi hukum, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut

⁹Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty Yogyakarta, 1985, Yogya karta, hal. 128

menjadi tidak berlaku. Akibat batal demi hukum berlaku pula terhadap *beding* yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula.

Dalam Kamus Hukum memberikan pengertian mengenai pembatalan yaitu “suatu proses, cara, perbuatan membatalkan, atau suatu pernyataan batal”. Suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bahwa ada suatu peristiwa dan ditandatangani.

Adapun pembatalan perjanjian jual beli hak tanah membawa akibat hukum sebagai berikut:

1. Perjanjian berakhir dan sepanjang diperlukan kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu

yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

2. Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.

Menurut Rene Descrates menyatakan bahwa, “kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang jelas. Sanksi yang akan diberlakukan bagi para pihak subjek hukum yang terlibat dalam suatu kontrak bersifat tetap dan tidak diragukan. Sanksi diberikan sebagai orientasi pada hasil yang akan dituju dari suatu kontrak akan tetapi orientasi pada proses pelaksanaan kontrak itu sendiri”.

Pembatalan suatu penjanjian jual beli berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut tidak berlaku. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai pembatalan adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Pada keadaan tertentu

dengan adanya cacat hukum dalam perjanjian tertentu maka para pihak yang merasa dirugikan berhak memperoleh keadilan dengan cara memberi sanksi membatalkan suatu perjanjian yang telah dibuat.

Sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan yaitu dengan mengajukan gugatan kepengadilan dengan alasan-alasan atau dasar gugatan. Pengertian sengketa pertanahan dirumusakan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agaria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara penanganan sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan khususnya sengketa yang berkaitan langsung dengan sertifikat hak milik, merupakan sengketa hukum adminisitrasи Negara. Terjadinya suatu sengketa karena adanya objek yang disengketakan, artinya adanya pangkal tolak sengketa yang timbul akibat adanya tindakan hukum pemerintah. Di dalam keputusan administrasi, sengketa yang terjadi disebut sengketa administrasi, karena objek yang menjadi sengketa adalah keputusan administrasi, yaitu keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.¹⁰

Pada dasarnya sengketa dalam sertifikat hak milik terjadi karena adanya seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya

dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkannya oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Gugatan yang diajukan seseorang atau badan hukum yang merasa dirugikan tersebut haruslah dengan alasan-alasan sesuai yang telah diatur dalam Tata Usaha Negara.

Dalam hak atas suatu bidang tanah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama seseorang atau badan hukum, maka yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata mengusainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diteratkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemengang sertifikat.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1999, Pasal 1 angka (12) menegaskan mengenai rumusan pembatalan hak atas tanah bahwa:

“Pembatalan keputusan mengenai suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbutannya atau melaksanakan putusan

¹⁰ Sadjijono, 2008, *Bab-bab Pokok Hukum Administrasi Negara*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, hal. 135.

pengadilan yang telah bekekuatan hukum tetap”

Sedangkan dalam Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, pengertian dari pembatalan hak atas tanah yaitu:

“pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”

Berdasarkan kedua peraturan tersebut Hasan Basri memberikan penjelasan perbandingan bahwa: Definisi yang ada dalam Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 itu definisinya lebih luas dan tegas dari rumusan yang disebutkan dalam Pasal 1 angka (12) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 itu pembatalan tidak saja dapat dilakukan terhadap keputusan pemberian hak atas tanah, tetapi juga dapat dilakukan terhadap sertifikat hak atas tanah, meskipun dengan batalnya keputusan pemberian hak atas tanah maka sertifikat hak atas

tanah tidak serta merta menjadi batal.¹¹ Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 menyatakan bahwa, “keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrative dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang mempunyai kepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan”.

Dalam pembatalan sertifikat hak milik perlu adanya perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang dirugikan karena salah satu pihak melakukan wanprestasi. Wirjono Pradjodikoro mengemukakan, “Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut”.¹²

Jadi perlindungan hukum menurut Wirjono Pradjodikoro adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan memberikan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan

¹¹Hasan Basri, 1989, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Bina Cipta, Jakarta, hal. 45

¹²Wirjono Pradjodikoro, 1986, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, hal. 20

ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu: debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan, debitur terlambat memenuhi perikatan dan debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan¹³

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah. Karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut. Namun banyak Notaris yang percaya diri sehingga sering terjadi kesalahan dalam pembuatan aktanya, seperti tidak dimuatnya klausula denda padahal harga obyek jual beli dibayar oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran, yang mana ketika pembeli tidak mampu untuk membayar angsuran maka tidak ada klausula dari akta tersebut yang mengatur tentang denda, dari keterangan di atas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. Selain itu

perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perlindungan yang dapat diberikan jika pihak penjual dan pembeli melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Dalam pasal 53 Undang-undang No.5 Tahun 1986 merumuskan:

¹³Mariam Darus Badrulzaman, 2001,
Kompilasi Hukum Perikatan, PT. Cira Aditya
Bakti, Bandung, hal. 18

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi”.

Dengan demikian, akibat hukum bagi pihak yang sertifikatnya dinyatakan tidak sah adalah pihak tersebut tidak lagi memiliki hak terhadap tanah yang bersangkutan. Menurut teori hukum materiil kekuatan mengikat dari pada putusan pengadilan mempunyai sifat hukum materiil karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan seperti menetapkan, menghapuskan atau mengubah. Oleh karenanya putusan pengadilan dapat menimbulkan atau meniadakan hubungan hukum. Dalam hal putusan yang menyatakan tidak sah suatu sertifikat hak milik atas tanah berarti tergolong meniadakan atau memutuskan hubungan hukum antara orang dengan hak atas tanahnya.

Dinyatakannya tidak sah suatu sertifikat hak milik, maka tercipta keadaan hukum yang baru, yaitu pihak yang kalah tidak lagi berhak atas hak milik atas tanah yang bersangkutan dan hak milik atas tanah tersebut dikembalikan kepada pihak yang

berhak. Terhadap perkara pembatalan sertifikat hak milik yang dinyatakan tidak sah oleh putusan pengadilan, dari adanya perbuatan hukum jual beli tanah, pada dasarnya terjadi akibat adanya tuntutan pembatalan jual beli tanah oleh salah satu pihak. Oleh karenanya, sertifikat hak milik yang diterbitkan dari pelaksanaan jual beli harus dicabut karena jual beli dinyatakan tidak sah.

SIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari permasalahan yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan, yaitu:

1. Prosedur pembatalan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah dapat dilakukan jika dalam jual beli tanah terdapat pelanggaran perjanjian yang telah disepakati yang mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan. Dalam pembatalan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah dapat mengajukan gugatan di pengadilan umum jika dalam perjanjian jual beli tanah salah satu pihak melakukan pelanggaran dalam perjanjiannya. Serta jika dalam pembatalan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah yang telah dibuatkannya akta jual beli terdapat pelanggaran administrasi dalam penerbitan sertifikat, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan atau permohonan ke PTUN

- (Pengadilan Tata Usaha Negara) untuk membatalkan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah. Selanjutnya setelah memperoleh keputusan hakim yang memiliki hukum tetap maka BPN (Badan Pertanahan Nasional) akan mengambilkan permohonan pembatalan sertifikat jika dalam perkara hakim memutuskan untuk membatalkan sertifikat hak milik atas tanah.
2. Akibat hukum dari pembatalan sertifikat hak milik dalam jual beli tanah dalam perjanjian jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian, pihak yang merasa dirugikan berhak mendapat perlindungan hukum dimana pihak yang merasa dirugikan dapat memperoleh ganti rugi kepada pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian. Pihak penjual atau pihak pembeli wajib untuk mengembalikan kerugian yang telah ditimbulkan dalam perjanjian yang telah disepakati. Pengembalian ganti rugi oleh pihak penjual atau pihak pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- Saran**
1. Dalam jual beli tanah yang tidak lunas, hendaknya Notaris/PPAT membuatkan perjanjian perikatan jual beli terlebih dahulu untuk menjamin terlaksananya jual beli tanah nantinya serta adanya perlindungan kepada klien. Setelah harga tanah dibayar lunas barulah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli.
 2. Terhadap jual beli tanah yang disertai pembuatan akta Pengakuan hutang atau perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT hendaknya memberikan penjelasan dan pemahaman serta resiko-resiko yang dapat terjadi apabila pembeli tidak mampu melunasi hutangnya dari adanya jual beli tanah tersebut, serta dalam memutuskan perkara majelis hakim hendaknya lebih memperhatikan dan mempertimbangkan asas kepastian hukum dan asas keadilan agar keputusan yang dikeluarkan tidak bertentangan dengan teori-teori hukum serta menimbulkan polemik di masyarakat.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur Penulis panjatkan kehadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Asung Kerta Wara Nugraha-Nya Penulis dapat menyelesaikan usulan penelitian judul PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH SEBAGAI AKIABAT WANPRESTASI

Tersusunnya usulan penelitian ini adalah berkat adanya bantuan dan kerjasama dari banyak pihak, pada kesempatan ini Penulis menyampaikan terimakasih tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Dr Ngurah Bima Ketua LPPM Universitas mahendradatta
2. Teman - teman Dosen Univesitas Mahendradatta bali

DAFTAR PUSTAKA

Bachsan Mustafa, 1985, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja CV Bandung, Bandung

Suwitra, I Made, 2010, *Eksistensi Hak Pengusaan dan Pemilikan Atas Tanah Adat di Bali dalam perspektif Agraria Nasional*, Cetakan Pertama, Logos Publishing, Bandung

Jhon Salindeho, 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

Mariam Darus Badrulzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Cira Aditya Bakti, Bandung

Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta

Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Depok, Raih Asa Sukses

R.Subekti, 1979 *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, Jakarta, Intermasa

Sadjijono, 2008, *Bab-bab Pokok Hukum Administrasi Negara*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT.Raja Grafindo Persada

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

Wirjono Pradjodikoro, 1986, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117)

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157)

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/
Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 3 Tahun 1999 Tentang
Pelimpahan Kewenangan
Pemberian dan Pembatalan
Keputusan Pemberian Hak Atas
Tanah Negara

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran Tanah
(Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun
1998 Tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta
Tanah(Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 1998 Nomor 52)