



JURNAL PERSPEKTIF HUKUM

Volume 1	Nomor 2	Halaman	Medan Desember 2020	P-ISSN 2715-8888	E-ISSN 2716527
----------	---------	---------	------------------------	---------------------	-------------------

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI KARENA STATUS KEPEMILIKAN YANG TIDAK SAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2514 K/Pdt/2019)

Rifda Karimah

Universitas Sumatera Utara, Medan, rifdakarimah@gmail.com

ABSTRACT

The title of this research is "Juridical Analysis of the Legal Consequences of Cancellation of Sales and Purchase Deeds Due to Unauthorized Ownership (Study of the Supreme Court Decision Number 2514 K / Pdt / 2019)". Sale and purchase is an agreement in which the party who owns the land (the seller) binds himself to hand over his rights to the land which is subject to another party (the buyer). Transfer of land rights can not only be through buying and selling, exchanging, but can be through grants or because of inheritance. The problem that often arises as a result of grants is the lack of a Grant Deed owned by the grantee from the grantee, which then results in a dispute between the family of the donor and the recipient of the grant, especially the object being granted a piece of land. The land grant should have strong or valid evidence in this case the Grant Deed. Based on the results of the research, it is found that the legal protection to the injured party for the cancellation of the sale and purchase deed must be seen in the good faith of the parties in implementing the sale and purchase deed. If the sale and purchase deed is canceled and suffers a loss, it asks for compensation for costs purchased by the buyer in the context of purchase and delivery and can file compensation to the court. The cancellation of the sale and purchase deed made by PPAT is in accordance with the legal procedures in Government Regulation Number 10 of 1961 and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The legal consequences of the cancellation of grants and the cancellation of the land sale and purchase deed made by PPAT in the Supreme Court decision Number 2514 K / Pdt / 2019 were parties that were the legal consequences of the Supreme Court decision Number: 2514 K / Pdt / 2019 which were carried out against Defendant I and Defendant II jointly and severally paid the costs incurred in this case.

Keywords: *Legal Consequences, Sale and Purchase Deed, Grant Deed, Illegal Action.*

ABSTRAK

Judul penelitian ini adalah "Analisis Yuridis Terhadap Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Jual Beli Karena Kepemilikan Yang Tidak Sah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2514 K/Pdt/2019)". Jual beli merupakan suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli). Peralihan hak atas tanah tidak hanya

dapat melalui jual beli, tukar-menukar, namun dapat melalui hibah ataupun karena pewarisan. Masalah yang sering sekali timbul akibat hibah yaitu kurangnya Akta Hibah yang dimiliki oleh penerima hibah dari pemberi hibah yang kemudian memunculkan sengketa antara keluarga si pemberi hibah dan penerima hibah terkhusus benda yang di hibah kan adalah sebidang tanah. Penghibahan tanah seharusnya memiliki bukti yang kuat atau sah dalam hal ini Akta Hibah. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa Perlindungan hukum kepada para pihak yang dirugikan atas pembatalan akta jual beli harus dilihat pada iktikad baik dari para pihak dalam pelaksanaan akta jual beli. Apabila akta jual beli dibatalkan dan mengalami kerugian yaitu meminta ganti biaya yang dikeluarkan pembeli dalam rangka pembelian dan penyerahan serta dapat mengajukan tuntutan ganti rugi ke pengadilan. Pembatalan akta jual beli yang dibuat PPAT sudah sesuai dengan tata cara yang sah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat hukum pembatalan hibah dan pembatalan akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2514 K/Pdt/2019 yaitu pihak Adapun akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung Nomor : 2514 K/Pdt/2019 ini yaitu ditujukan terhadap tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Akta Jual Beli, Akta Hibah, Perbuatan Melawan Hukum.

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli). Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan serta kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian. (Subekti, 2001, p. 339)

Selanjutnya untuk membuat suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sebagai berikut:

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

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak. (Muljadi, 2005, p. 53) Objek tersebut akan terwujud

dalam prestasi yang mengakibatkan perjanjian harus dipenuhi atau utang harus dibayar salah satu pihak kepada pihak lainnya.

Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (selanjutnya AJB) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. (Harsono, 2003, p. 307) Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. (Penjelasan dan Fungsi PPAT, 2020) Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap kedalam akta.

Akta Jual Beli juga berfungsi untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari adanya permasalahan mengenai hak atas tanah di kemudian hari dan digunakan sebagai pembuktian oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian bahwa telah terjadinya perikatan dalam bentuk jual-beli. Penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli menjadi suatu hal yang esensial dan wajib dilakukan dalam proses jual beli tanah karena pada saat itu pula hak-hak atas tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lainnya. (Fuady, 2015, p. 47)

Peralihan hak atas tanah tidak hanya dapat melalui jual beli, tukar-menukar, namun dapat melalui hibah ataupun karena pewarisan. Hibah yaitu suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu (Pasal 1666 KUHPerdara). Hibah dalam KUHPerdara digolongkan sebagai perjanjian dengan cuma-cuma yang ditujukan hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedangkan pihak yang lainnya tidak memberikan kontra prestasi, Hibah dalam KUHPerdara ini merupakan bagian dari hukum perjanjian dan digolongkan perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. (Subekti, 1991, p. 1)

Berdasarkan pasal 26 ayat (1) ditentukan bahwa: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. (Harsono, Hukum Agraria Indonesia, 2002, p. 22)

Di masa sekarang ini, banyaknya problem hukum yang terjadi di masyarakat dengan masalah pokok yaitu tanah yang terkhusus kaitannya pada penghibahan. Meskipun dalam warisan ataupun penghibahan terdapat legitimasi portie yang merupakan suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada wari, garis lurus menurut ketentuan Undang-Undang, terhadap mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup, maupun selaku wasiat. Sehingga pewaris boleh saja membuat suatu wasiat atau memberikan hibah kepada seseorang, namun demikian pemberian tersebut tidak boleh melanggar hak mutlak yang harus dimiliki dari ahli waris berdasarkan Undang-Undang Pasal 913 KUHPerdara. Adapun masalah yang sering sekali timbul akibat hibah yaitu kurangnya Akta Hibah yang dimiliki oleh penerima hibah dari pemberi hibah yang

kemudian memunculkan sengketa antara keluarga si pemberi hibah dan penerima hibah terkhusus benda yang di hibahkan adalah sebidang tanah. Penghibahan tanah seharusnya memiliki bukti yang kuat atau sah dalam hal ini Akta Hibah.

Dalam pasal 1682 menyatakan bahwa, “tiada suatu penghibahan pun, kecuali penghibahan termaksud dalam pasal 1687, dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah”. Hal lainnya yang juga mengakibatkan suatu akta hibah tidak sah adalah apabila salah satu pewaris menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah hibah tersebut sebagai miliknya dan menjualnya tanpa sepengetahuan seluruh ahli waris, maka sertifikat hak milik terhadap tanah tersebut dinyatakan tidak sah dan orang yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik tersebut dinyatakan sebagai kepemilikan yang tidak sah. Harusnya jika salah satu ahli waris ingin menjual tanah hibah dari orang tua ataupun keluarganya yang belum dibagi maka harus mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak atas harta tersebut akibat pewarisan, dan persetujuan tersebut dituangkan dalam surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta. Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Hal lainnya yang juga dianggap tidak beritikad baik yaitu jika salah seorang ahli waris tersebut beritikad tidak baik seperti ingin menguasai dan menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris lain, maka ahli waris yang lain dapat mengajukan gugatan. Secara hukum, sikap dan tindakan tersebut diatas yang menguasai tanah dan bangunan terperkara merupakan salah satu kepemilikan yang tidak sah serta merupakan suatu perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri orang lain. (Lumban, 2016, p. 42)

Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum, yaitu sebagai berikut (1) Apabila mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut; (2) Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta orang lain; dan (3) Seseorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I dimana tergugat melakukan jual beli ingin menguasai dan menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya.

Perikatan yang lahir karena undang-undang timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang akibat perbuatan manusia, dimana perbuatan manusia dapat berupa perbuatan yang sah (*rechtmage*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmage*). Terminologi “perbuatan melawan hukum” merupakan terjemahan dari kata *onrechtmatigedaad*, yang diatur dalam pasal 1365 sampai dengan pasal 1380 KUHPerdara. Adapun pasal 1365 menyebutkan bahwa: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang menyebabkan kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka kesalahan akibat perbuatan melawan hukum

menimbulkan kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat perbuatan tersebut. Dalam pasal 1365 KUHPerdara memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan, yaitu sebagai berikut: (Djojodirdjo, 1976, p. 102)

1. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
2. Ganti kerugian dalam bentuk *natura* atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum; dan
6. Pengumuman dari pada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Jika dalam suatu perjanjian jual beli terdapat perbuatan melawan hukum tentunya akan mengakibatkan pembatalan AJB, hal ini dijelaskan dalam Pasal 1266 KUHPerdara yang mengatur tentang pencantuman syarat batal didalam suatu perjanjian timbal-balik, merupakan kewajiban sehingga apabila dikemudian hari ada salah satu pihak yang melakukan perbuatan mealwan hukum, maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum melainkan pembatalannya harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini tetap harus dilakukan walaupun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian, selain itu dalam pasal ini mengatur apabila syarat batal tidak dicantumkan dalam suatu perjanjian, maka pembatalan harus tetap di mintakan ke pengadilan, dimana hakim dengan melihat keadaan, dapat dengan leluasa memberikan jangka waktu kepada pihak yang harus memenuhi kewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut, akan tetapi tidak boleh lebih dari satu bulan. (Tijtrosudibio, 2007, p. 328)

Adapun akibat hukum dari dikesampingkannya Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, yaitu pada perikatan atau perjanjian yang diakhiri oleh para pihak, para pihak tidak dapat meniadakan atau menghilangkan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sehubungan dengan perjanjian yang mereka batalkan kembali tersebut (untuk ini lihat ketentuan Pasal 1340 jo. Pasal 1341 KUHPerdara). Yang dapat diiadakan dengan pembatalan tersebut hanyalah akibat-akibat yang dapat terjadi di masa yang akan datang di antara para pihak. Sedangkan bagi perjanjian yang dibatalkan oleh Hakim, pembatalan mengembalikan kedudukan semua pihak dan kebendaan kepada keadaannya semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi, dengan pengecualian terhadap hak-hak tertentu yang tetap dipertahankan oleh Undang-Undang untuk kepentingan pihak-pihak tertentu. (Muljadi, Perikatan yang lahir dari undang-undang, 2004, p. 138)

Adapun terkait dalam penelitian ini berdasarkan studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 2514 K/Pdt/2019, Salite Tanggugade jenis kelamin laki-laki, beragama Islam, Pekerjaan Pensinan Pegawai Negeri Sipil (PNS) bertempat tinggal di Jalan Kancil No.23 RT/RW 002/001 Kelurahan Tatura Selatan Kecamatan Palu Selatan Kota Palu, Sulawesi Tengah selaku penggugat. Natisa Tanggugade Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Urusan Rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Mutiara III No.10 Kelurahan Birobuli Utara Kecamatan Palu Selatan Kota Palu, Sulawesi Tengah, dalam hal ini keduanya

diwakili oleh Kuasanya ARISANTOPADIDISH, MH DAN REKAN berkantor di Jalan Tanjung Manimbaya Lorong Gereja I No.5 Tatura Utara, Kota Palu Propinsi Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2017 selanjutnya sebagai penggugat.

Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade mempunyai kakek bernama Parovo (almarhum) dan nenek bernama Rangikita (Almarhumah); dimana kakek penggugat dan nenek penggugat mempunyai 3 (tiga) orang anak atau keturunan yang bernama Tonggu (Almarhum), Yasirayu (Almarhum) dan Sulipande (Almarhum). Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade merupakan anak dari Tonggu yang merupakan anak pertama Parovo (almarhum) dan Rangikita (Almarhumah). Selain mempunyai 3 (tiga) orang anak atau keturunan, kakek dan nenek Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade tersebut juga mempunyai harta warisan atau harta budel yang belum dibagi kepada ahli warisnya.

Adapun harta warisan berupa sebidang tanah dengan luas kurang lebih 860 m² yang terletak di kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah dengan luas dan batas-batas, yaitu sebagai berikut:

1. Utara : berbatasan dengan kintal Hadira dahulu / kintal Alex sekarang;
2. Timur : berbatasan dengan kintal Dara Bunga dahulu/kintal Maryono sekarang;
3. Selatan: berbatasan dengan kintal Lata dahulu/kintal Paulina Hermas sekarang;
4. Barat : berbatasan dengan kintal Kartono dahulu/kintal Imran Lapatidi sekarang.

Tanah atau warisan dari kakek Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade tersebut belum pernah dibagi waris kepada ahli warisnya, tiba-tiba Sahludin Makuasa alias Bogo selaku Tergugat I menyuruh Hendrik Cahyono selaku Turut Tergugat untuk dibuatkan akta hibah, padahal tanah tersebut ahli waris yang lain tidak mengetahui, yang anehnya Akta hibah Nomor : 52/23/V/T.1985 yang dibuat oleh Turut Tergugat yang memberi dan yang menandatangani akta hibah tersebut adalah Almarhumah Djamia anak kedua dari kakek Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade yaitu Yasirayu, dimana di dalam Akta Hibah Nomor:52/23/V/T.1985 pada halaman 2 Pasal 4 berbunyi: "Pemberi hibah adalah anak kandung dari yang menerima hibah, dengan ini memberikan hak dan menguasai kepada yang menerima hibah untuk selama hak-hak tanah tersebut belum didaftar atas namanya yang menerima hibah, dimana perlu menjalankan segala hak atau kewajiban yang seharusnya menjadi hak atau kewajiban pemberi hibah, akan tetapi semua itu atas resiko yang menerima hibah dari tuntutan atau gugatan dari pihak lain mengenai tindakan-tindakan yang menerima hibah sendiri".

Dari bunyi Pasal 4 tersebut sangat jelas adanya penyimpangan hukum penggelapan identitas, sebab Sahludin Makuasa Alias Bogo bukan anak kandung dari Almarhumah Djamia, tetapi Sahludin Makuasa Alias Bogo adalah anak kandung dari almarhumah Kamisia atau saudara kandung dari Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade.

Pada tanggal 25 Mei 1985 Sahludin Makuasa Alias Bogo dan Hendrik Cahyono melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan menerbitkan Akta Hibah Nomor:52/23/V/T.1985 tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Perbuatan tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga wajar dan patut menurut hukum menuntut ganti rugi atau materil maupun ganti rugi immateril kepada Sahludin Makuasa Alias Bogo. Serta menuntut Sahludin Makuasa Alias Bogo dan Hendrik Cahyono membatalkan atau menyatakan Akta Hibah Nomor: 52/23/V/T.1985 tidak sah menurut hukum. Dalam

tuntutan pembatalan akta hibah Nomor: 52/23/V/T.1985 tersebut Notaris/PPAT berkedudukan sebagai turut tergugat, ia berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris/PPAT tersebut dijadikan turut tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga turut tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini penting untuk dilakukan karena alasan rasional dan esensial yang membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini di antaranya berdasarkan pada dua hal utama, yaitu 1) Opini masyarakat yang memandang bahwa tidak pentingnya melakukan pendaftaran atas tanah miliknya; 2) Data penelitian yang menunjukkan bahwa memungkinkan untuk dilakukannya penelitian guna mengungkap akibat hukum dari pembatalan akta jual beli.

Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum kepada para pihak yang dirugikan atas pembatalan akta jual beli?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan hibah dan pembatalan akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2514 K/Pdt/2019?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum kepada para pihak yang dirugikan atas pembatalan akta jual beli?
2. Untuk mengetahui apakah pembatalan akta jual beli yang dibuat PPAT sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
3. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan hibah dan pembatalan akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2514 K/Pdt/2019?

Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi lingkungan akademis (teoritis) dan lingkungan kehidupan secara praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Secara Teoritis, penelitian ini dapat memberikan masukan, membuka wawasan dan paradigma berfikir bagi kalangan akademis untuk pengembangan ilmu hukum terkait dengan akibat hukum dari pembatalan akta jual beli karena status kepemilikan yang tidak sah.
2. Secara praktis, penelitian ini dapat bermanfaat dan menjadi masukan kepada semua kalangan, terutama penegak hukum akibat hukum dari pembatalan akta jual beli karena status kepemilikan yang tidak sah.

II. METODE PENELITIAN

Diperlukan metode penelitian sebagai suatu tipe pemikiran secara sistematis yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian tesis ini, yang pada akhirnya bertujuan mencapai keilmiahannya dari penulisan tesis ini.

Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan yang dapat diartikan sebagai penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder.

Dapat dikatakan bahwa sifat *yuridis normative* yaitu dengan mengkaji, menganalisis data sekunder berupa bahan-bahan hukum terutama bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memahami hukum sebagai seperangkat peraturan norma-norma positif di dalam suatu sistem perundangan-undangan yang mengatur pola kehidupan manusia.

Sedangkan, sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang keadaan yang menjadi objek penelitian sehingga akan mempertegas hipotesa dan dapat membantu memperkuat teori lama atau membuat teori baru.

Sumber Data

Sumber Data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder ini adalah bahan-bahan kepustakaan hukum dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan.

Terutama dari buku-buku dan literature yang sudah ada yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, atau putusan pengadilan. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian. (Ibrahim, 2014, p. 295) Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berupa buku-buku

rujukan yang relevan dengan Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Jual Beli Karena Status Kepemilikan yang tidak sah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa Kamus Umum, Kamus Bahasa, surat kabar, artikel dan internet.

Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu melalui teknik studi pustaka (*literature research*) dan juga melalui bantuan media elektronik, yaitu internet. Untuk memperoleh data dari sumber ini digunakan dengan memadukan, mengumpulkan, menafsirkan, dan membandingkan buku-buku dan arti-arti yang berhubungan dengan bahasan dari judul ini. Alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

- a. Studi dokumen, yaitu dengan menghimpun data kemudian melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang berkaitan dengan jual beli, khususnya Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Jual Beli Karena Status Kepemilikan yang tidak sah.
- b. Studi Kasus, untuk menunjang data yang telah diperoleh melalui studi dokumen.

Analisis Data

Pada penelitian hukum normatif yang menelaah data sekunder, maka biasanya penyajian data dilakukan sekaligus dengan analisisnya. Metode analisis data yang dilakukan penulis adalah pendekatan kualitatif, yaitu sebagai berikut: (Siregar, 2015, pp. 75-76)

Mengumpulkan bahan hukum primer fisik terpenuhi dari suatu norma hukum, sekunder, dan tertier yang relevan dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini.

Melakukan pemilahan terhadap bahan-bahan hukum relevan tersebut di atas agar sesuai dengan masing-masing permasalahan yang dibahas.

Mengolah dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan.

Memaparkan kesimpulan, yang dalam hal ini adalah kesimpulan tentang riset analisis, yaitu kesimpulan yang dituangkan dalam bentuk pernyataan dan tulisan.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yang berarti bahwa penelitian dilakukan dengan mengikhtisarkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin serta memilahnya menjadi suatu konsep, kategori, atau tema tertentu sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini.

III. Hasil Dan Pembahasan

PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PARA PIHAK ATAS PEMBATALANAKTA JUAL BELI

A. Ketentuan dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Aturan yang Berlaku

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. (Muljadi, Jual Beli, 2003, p. 7) Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik. (Subekti R. , Aneka Perjanjian, 1995, p. 1)

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru kemudian Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli mengi-nginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan penjual menginginkan pembayaran lunas atas hak atas tanah yang akan dijualnya.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu sebagai berikut: (Putri, 2017, p. 23)

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - 1) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - 2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - 3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- c. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan

hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- d. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta tanah harus mengikuti ketentuan dalam pembuatan akta jual beli sesuai aturan dengan memenuhi syarat formil dan syarat materiil, tertib administrasi, menjalankan aturan perundang-undangan seperti KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Tugas dan Wewenang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Akta Jual Beli

Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai berikut: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian selalu ada 2 (dua) pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut debitur) sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi (disebut kreditur).

Hak Penjual :

1. Hak atas harga barang yang dijualnya.

2. Menerima harga tanah yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai kesepakatan harga antara kedua belah pihak, dan berhak memperoleh pembayaran atas tanah yang dijualnya.

Hak Pembeli: (Sjahdeini, 2001, p. 21)

1. Menerima tanah yang telah dibelinya baik nyata maupun secara yuridis.
2. Pada hal terdapat cacat tersembunyi pembeli berhak untuk mengembalikan harga pembelian dan meminta ganti biaya yang dikeluarkan pembeli dalam rangka pembelian dan penyerahan.
3. Hak-hak pembeli apabila terjadi ingkar janji :
 - a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*)
 - b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*)
 - c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*)
 - d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi
 - e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Kewajiban Penjual :

Jika penjual mengetahui cacat-cacat barangnya maka diwajibkan mengembalikan harga pembelian dan mengganti biaya yang telah dikeluarkan. Ketentuan umum mengenai perikatan untuk meyerahkan sesuatu (Pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli (Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), penjual memiliki tiga kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk :

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli; dan
3. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

C. Perlindungan Hukum Kepada Para Pihak yang di rugikan atas Pembatalan Akta Jual Beli

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPPerdata dapat disimpulkan bahwa perjanjian mengikat para pihak dan kesepakatan yang tercapai dari kehendak para pihak yang menentukan terbentuknya perjanjian. Mengikatnya para pihak dengan perjanjian yang dibuat merupakan suatu akibat hukum yang harus ditaati paska terbentuknya perjanjian. Dalam proses perjanjian dapat terjadi pembatalan perjanjian apabila perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPPerdata. Syarat-syarat itu berlaku bagi semua bentuk perjanjian, diantaranya adalah perjanjian jual beli. Jika suatu perjanjian tidak memiliki kata sepakat atau para pihak tidak cakap untuk membentuk perjanjian maka suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalannya. Sementara jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat objektif yaitu suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal, maka suatu perjanjian menjadi batal demi

hukum. Perjanjian yang sedang berlangsung juga sewaktu-waktu dapat dibatalkan berdasarkan 3 (tiga) alasan untuk pembatalan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang juga dikenal sebagai suatu cacat kehendak, yakni kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Pihak yang ingin membatalkan perjanjian jual beli dapat meminta kepada pengadilan untuk putusan pembatalan perjanjian oleh hakim. Hakim sebagai memiliki kewenangan untuk membatalkan perjanjian antara para pihak apabila memang terbukti perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berlaku atau apabila ada pihak yang tidak memenuhi kewajiban yang seharusnya ia penuhi sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh para pihak.

Dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu:

“meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan”.

Jika pihak penjual tidak mau menanggung semua kerugian yang diderita oleh pembeli yang beritikad baik yang disebabkan oleh pembatalan jual beli tersebut maka, pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut. Alasan hukum yang dapat dijadikan dasar dalam pengajuan gugatan tersebut adalah bahwa pembeli telah menderita kerugian akibat perbuatan dari penjual dan untuk itu pembeli berhak meminta atau menuntut kembali uang harga pembelian tanah warisan tersebut kepada penjual. Selain pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata, pembeli juga dapat mengajukan gugatan secara pidana, yaitu pembeli dapat melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh penjual tanah warisan tersebut kepada penyidik Kepolisian berdasarkan ketentuan pasal 378 KUHPidana (selanjutnya disebut KUHP). Dimana dasar dan alasan pengajuan laporan bahwa pembeli bermaksud mencari keuntungan untuk dirinya sendiri dengan cara melakukan penipuan terhadap pembeli agar mau membeli tanah yang masih menjadi tanah warisan dan menyerahkan uang seharga pembayaran harga pembelian tanah warisan tersebut.

Perlindungan hukum terhadap para pihak yang di rugikan atas pembatalan akta jual beli dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu sebagai berikut:

- a. Perlindungan terhadap pihak penjual
Perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.
- b. Perlindungan terhadap pihak pembeli
Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek

perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUHPerdara dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua macam, yaitu sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, hibah, warisan, selain lelang harus melalui PPAT sesuai Undang-Undang yang berlaku. Hal ini bertujuan sebagai alat bukti untuk kepentingan pendaftaran tanah serta untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa dimana perjanjian jual beli yang disangkal mengenai kebenaran telah terjadinya perbuatan tersebut oleh salah satu pihak serta untuk menjamin kepentingan para pihak agar tidak terjadi perbuatan melawan hukum dan juga pemilik tanah yang baru dapat memperbarui data kepemilikan hak atas tanahnya serta dapat menjual kembali kepada orang lain. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila setelah dibuatnya perjanjian salah satu melakukan perbuatan melawan hukum, maka dilakukan dengan perlindungan preventif.

2. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdara. Suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya perbuatan melawan hukum. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara, yaitu sebagai berikut: (Dimiyati, 2004, p. 93)

- a. Musyawarah, merupakan upaya perundingan permasalahan dimana kedua belah pihak dipertemukan di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang "*win-win solution*". Musyawarah umumnya dilakukan dengan disaksikan dan dipimpin oleh tokoh masyarakat atau orang yang dihormati keputusannya oleh masyarakat setempat yang bersifat netral dimana sengketa terjadi;
- b. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun sebelum diadakannya persidangan, dalam

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dinyatakan bahwa mediasi wajib dilakukan oleh para pihak yang berperkara secara perdata dipengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama. Mediasi dilakukan agar para pihak dapat menyelesaikan sengketa secara damai; dan

- c. Arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara, yaitu melalui arbitrase atau alternative penyelesaian sengketa. Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase merupakan suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa

RELEVANSI PEMBATALAN AKTA HIBAH TERHADAP KEABSAHAN AKTA JUAL BELI

A. Syarat Sahnya Hibah

Pengertian hibah diatur dalam pasal 1666 KUHPerdota yaitu suatu persetujuan dengan si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan semua benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu (166 BW). (Lubis & Pasaribu, Jakarta, p. 93)

1. Menurut 1666 BW, hibah merupakan keperluan sepihak:
 - a. Dilakukan dengan cuma-cuma: artinya tidak memerlukan suatu pembayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun.
 - b. Dilakukan semasa hidupnya, sedangkan hibah yang dicantumkan dalam surat Wasiat disebut Hibah Wasiat.
 - c. Tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi hibah.
2. Dapat diperjanjikan bahwa pemberi hibah akan berhak mengambil kembali hibahnya bila penerima hibah meninggal dunia terlebih dahulu dari pemberi hibah (Pasal 1672 KUHPerdota). Hanya saja perjanjian yang demikian hanya boleh bila untuk kepentingan penghibah sendiri (Pasal 1672 KUHPerdota).
3. Hanya dapat terjadi mengenai benda yang sudah ada (Pasal 1667 KUHPerdota).
4. Pemberian harus dengan akta Notaris (Pasal 1682 KUHPerdota).
5. Hibah antara suami istri dilarang (Pasal 1678 KUHPerdota).
6. Hibah dapat ditarik kembali (Pasal 1688 KUHPerdota), bila:
 - a. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
 - b. Jika penerima hibah bersalah karena melakukan atau membantu melakukan pembunuhan atas penghibah atau suatu kejahatan yang lain terhadap si penghibah.
 - c. Jika penerima hibah menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelahnya penghibah jatuh miskin.
7. Kuasa untuk menerima hibah harus dengan akta otentik.
8. Hibah yang berkaitan dengan tanah wajib dinyatakan dalam akta otentik yang dibuat PPAT.
9. Sebelum dilakukan hibah perlu dibayar pajaknya terlebih dahulu.

10. Cara penghitungan pajak hibah : $(NJOP - NPOPTKP) \times 5\% \times 50\%$ khusus untuk hibah darigaris keturunan vertikal (orang tua ke anak maupun anak ke orang tua). Sedangkan dari keluarga sedarah lainnya dan orang tidak sedarah dihitung seperti menghitung pajak Jual beli.

Pasal 1666 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut, Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup. Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara tersebut, saat masih hidup, memberikan hibah kepada anaknya dapat dibenarkan dan cukup memiliki alasan hukum. Dalam pemberian hibah, sepanjang harta yang dihibahkan adalah miliknya sendiri, maka hibah tersebut adalah sah secara hukum.

Pasal 1676 KUHPerdara menyatakan, semua orang boleh memberikan dan menerima hibah kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak mampu untuk itu. (Abdulkadir, 2000, p. 15) Perbedaan antarahibah biasa dengan hibah wasiat terletak pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu dilakukan pada waktu si penghibah masih hidup maka disebut hibah biasa (Pasal 1666 KUHPerdara). Jika penghibahan tersebut dilakukan setelah penghibah meninggal dunia maka disebut hibah wasiat dimana penghibahan dituangkan dalam suatu akta yang disebut akta hibah wasiat (Pasal 957 KUHPerdara), Hibah wasiat ialah suatu penetapan khusus, di mana pewaris memberikan kepada satu atau beberapa orang barang-barang tertentu, atau semua barang-barang dan macam tertentu; misalnya, semua barang-barang bergerak atau barang-barang tetap, atau hak pakai hasil atas sebagian atau semua barangnya.

Pasal 1688 KUHPerdara menegaskan, suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

1. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;
2. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah;
3. Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Adapun syarat yang harus dipenuhi agar suatu hibah sah, yaitu sebagai berikut:

1. Syarat-syarat bagi penghibah
 - a. Barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah, dengan demikian tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain.
 - b. Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan oleh sesuatu alasan.
 - c. Penghibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum (dewasa dan tidak kurang akal)
 - d. Penghibah tidak dipaksa untuk memberikan hibah.

Apabila seseorang menghibahkan hartanya sedangkan ia dalam keadaan sakit, yang manasakitnya tersebut membawa kematian, hukum hibahnya tersebut sama dengan hukum

wasiatnya, maka apabila ada orang lain atau salah seorang ahli waris mengaku bahwa ia telah menerima hibah maka hibahnya tersebut dipandang tidak sah.

2. Syarat-syarat penerima hibah

Bahwa penerima hibah haruslah orang yang benar-benar pada waktu hibah dilakukan. Adapun yang dimaksud dengan benar-benar ada ialah orang tersebut (penerima hibah) sudah lahir, dan tidak dipersoalkan apakah dia anak-anak, kurang akal, dewasa. Dalam hal ini berarti setiap orang dapat menerima hibah, walau bagaimana pun kondisi fisik dan keadaannya mentalnya. Dengan demikian memberi hibah kepada bayi yang masih ada dalam kandungan adalah tidak sah.

3. Syarat-syarat benda yang dihibahkan
 - a. Benda tersebut benar-benar ada;
 - b. Benda tersebut mempunyai nilai;
 - c. Benda tersebut dapat dimiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemilikannya dapat dialihkan;
 - d. Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah
4. Ijab Kabul

Adapun yang menjadi ijab kabul yaitu adanya pernyataan, dalam hal ini dapat saja dalam bentuk lisan atau tulisan. Menurut beberapa ahli hukum Islam bahwa ijab kabul tersebut haruslah diikuti dengan kabul, misalnya si penghibah berkata “Aku hibahkan rumah ini kepadamu”, lantas si penerima hibah menjawab “Aku terima hibahmu”. (Darus, 2001, p. 13)

B. Keabsahan Hukum dari Akta Jual Beli

Menurut Kamus hukum Keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren, convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate, to legalize, to ratify to acknowledge* artinya yaitu mengesahkan, atau pengesahan. (Puspa, 1997, p. 252) Keabsahan hukum sangat dekat dengan teori positivis yang dianut di Indonesia. Bahwa Hukum yang berlaku dan dinyatakan sah adalah hukum yang telah ada, dituangkan dalam Undang-undang atau aturan tertulis. Meskipun di Indonesia terdapat hukum tidak tertulis seperti hukum adat juga diakui. Keabsahan hukum di Indonesia bermakna telah dituangkan dalam suatu aturan tertulis seperti aturan perundang-undangan, Peraturan pemerintah, Surat edaran dan beberapa aturan hukum tertulis lainnya.

Keabsahan hukum berkaitan dengan hukum pembuktian. Hukum pembuktian dalam perkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Keadaan kompleksitasnya makin rumit, karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran. Meskipun kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam proses peradilan perdata, bukan kebenaran bersifat absolut, tetapi bersifat kebenaran relative atau bahkan cukup bersifat kemungkinan.

Didalam proses pembuktian dimuka persidangan penggugat wajib membuktikan gugatannya dan tergugat wajib membuktikan bantahannya. Suatu putusan harus selalu berdasarkan bukti-bukti yang ada selama proses persidangan. Sehingga menang dan kalahnya

suatu pihak dalam perkara bergantung pada kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti yang dimilikinya. Baik secara tertulis maupun lisan, tetapi harus diiringi atau disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan didepan persidangan. (Harahap, 2009, p. 496)

Perjanjian merupakan suatu hal menyebabkan terjadinya perikatan. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat ditemui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”.

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengkatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Dengan rumusan yang demikian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hendak dinyatakan bahwa di luar perjanjian dan karena hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang tidak ada perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Hal tersebut berbeda dengan jual beli tanah yang memerlukan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Dalam proses jual beli tanah, akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli, yaitu sebagai berikut: (Soetomo, 1981, p. 112)

1. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdara);
2. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
3. Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*; dan
4. Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata.

C. Relevansi Hukum Atas Pembatalan Akta Hibah dalam Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Pal terkait Status Akta Jual Beli

Hibah atau memberikan sesuatu kepada orang lain sebagai perbuatan hukum itu dikenal baik di dalam masyarakat Hukum Adat, Hukum Islam maupun didalam KUHPerdara. Hibah itu sendiri harus ada suatu persetujuan. Dilakukan sewaktu pemberi hibah masih hidup, dan harus diberikan secara cuma-cuma. (Haryanti, 2015)

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara, Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana sipenghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan sipenerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Sedangkan pengertian dari Pewarisan berwasiat yaitu pembagian warisan kepada orang-orang yang berhak menerima warisan atas kehendak terakhir (Wasiat) si pewaris, yang dinyatakan dalam bentuk tulisan, misalnya dalam akta notaris (warisan testamenter).

Dari hasil penelitian berdasarkan kasus yang terdapat dalam Putusan Nomor: 2514 K/Pdt/2019 bahwa Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade selanjutnya sebagai penggugat yang merupakan salah satu ahli waris dari kakek bernama Parovo (almarhum) dan nenek bernama Rangikita (Almarhumah). Kakek Parovo (almarhum) dan nenek Rangikita mempunyai 3 (tiga) orang anak atau keturunan yang bernama Tonggu (Almarhum), Yasirayu (Almarhum) dan Sulipande (Almarhum). Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade merupakan anak dari Tonggu yang merupakan anak pertama Parovo (almarhum) dan Rangikita (Almarhumah). Selain mempunyai 3 (tiga) orang anak atau keturunan, kakek dan nenek Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade tersebut juga mempunyai harta warisan atau harta budel yang belum dibagi kepada ahli warisnya.

Adapun harta warisan berupa sebidang tanah dengan luas kurang lebih 860 m² yang terletak di kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah dengan luas dan batas-batas, yaitu sebagai berikut:

1. Utara : berbatasan dengan kintal Hadira dahulu / kintal Alex sekarang;
2. Timur : berbatasan dengan kintal Dara Bunga dahulu/kintal Maryono sekarang;
3. Selatan: berbatasan dengan kintal Lata dahulu/kintal Paulina Hermas sekarang;
4. Barat : berbatasan dengan kintal Kartono dahulu/kintal Imran Lapatidi sekarang.

Tanah atau warisan dari kakek Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade tersebut belum pernah dibagi waris kepada ahli warisnya, tiba-tiba Sahludin Makuasa alias Bogo selaku Tergugat I menyuruh Hendrik Cahyono selaku Turut Tergugat untuk dibuatkan akta hibah, padahal tanah tersebut ahli waris yang lain tidak mengetahui, yang anehnya Akta hibah Nomor : 52/23/V/T.1985 yang dibuat oleh Turut Tergugat yang memberi dan yang menandatangani akta hibah tersebut adalah Almarhumah Djamia anak kedua dari kakek Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade yaitu Yasirayu, dimana di dalam Akta Hibah Nomor:52/23/V/T.1985 pada halaman 2 Pasal 4 berbunyi: “Pemberi hibah adalah anak kandung dari yang menerima hibah, dengan ini memberikan hak dan menguasai kepada yang menerima hibah untuk selama hak-hak tanah tersebut belum didaftar atas namanya yang menerima hibah, dimana perlu menjalankan segala hak atau kewajiban yang seharusnya menjadi hak atau kewajiban pemberi hibah, akan tetapi semua itu atas resiko yang menerima hibah dari tuntutan atau gugatan dari pihak lain mengenai tindakan-tindakan yang menerima hibah sendiri”.

Dari bunyi Pasal 4 tersebut sangat jelas adanya penyimpangan hukum penggelapan identitas, sebab Sahludin Makuasa Alias Bogo bukan anak kandung dari Almarhumah Djamia, tetapi Sahludin Makuasa Alias Bogo adalah anak kandung dari almarhumah Kamisia atau saudara kandung dari Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade.

Pada tanggal 25 Mei 1985 Sahludin Makuasa Alias Bogo dan Hendrik Cahyono melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan menerbitkan Akta Hibah Nomor:52/23/V/T.1985 tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Perbuatan tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga wajar dan patut menurut hukum menuntut ganti rugi atau materil maupun ganti rugi inmateril kepada Sahludin Makuasa

Alias Bogo. Serta menuntut Sahludin Makuasa Alias Bogo dan Hendrik Cahyono membatalkan atau menyatakan Akta Hibah Nomor: 52/23/V/T.1985 tidak sah menurut hukum. Meminta Sahludin Makuasa Alias Bogo dan Hendrik Cahyono dan siapapun yang menguasai tanah milik Kakek Para Penggugat almarhum Parovo untuk menyerahkan kepada Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade tanpa syarat dan dalam keadaan kosong serta menghukum Sahludin Makuasa Alias Bogo untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan menghukum Hendrik Cahyono untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Perbuatan Sahludin Makuasa Alias Bogo dan Hendrik Cahyono yang melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris Charles, S.H, MKn selaku PPAT di Kota Palu, belum terungkap fakta hukum bahwa Sahludin Makuasa sebagai penjual bukanlah orang yang berhak menjual tanah. Sehingga hal tersebut dapat dibatalkan sepanjang akta tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHperdata.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa tekait warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjual belikan, dengan alasan karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak ahli waris yang lain dan belum jelas siapakah yang akan menjadi pemilik barang tersebut.

Dalam rukun jual beli dijelaskan, persyaratan untuk penjual dan pembeli dalam melaksanakan transaksi diantaranya yaitu menerangkan bahwa penjual yang menjual barang tersebut adalah pemilik asli atau pemilik mutlak dari barang tersebut. Namun, apabila semua ahli waris sepakat atau menyetujui menjual belikan warisan yang belum dibagi tersebut maka jual beli warisan tersebut menjadi sah untuk diperjual belikan. Sedangkan apabila jual beli warisan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari ahli waris lainnya maka jual beli tersebut dianggap tidak sah, karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak dari para ahli waris.

D. Akibat Hukum Pembatalan Hibah dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat Oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2514 K/Pdt/2019

Suatu peristiwa hukum termasuk perjanjian perikatan jual beli tidak lepas dari timbulnya permasalahan oleh salah satu atau kedua belah pihak. Bentuk permasalahan tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Akibat dari adanya permasalahan tersebut yaitu timbulnya kerugian bagi pihak yang dirugikan. Kerugian itu harus diganti oleh pihak-pihak yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. (Susanti, 2008)

Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri Palu dalam Putusan Nomor. 47/Pdt.G/2017/PN.Pal dimana gugatan tersebut diajukan oleh Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade karena pihak Sahludin Makuasa dan Hendrik Cahyono telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum pada perkara ini yaitu pihak Sahludin Makuasa mengalihkan/menjual Objek Perkara sebidang tanah yang terletak di kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah dengan luas 860 m² kepada Hendrik Cahyono yang merupakan harta yang belum di bagi waris.

Selain telah melakukan perbuatan hukum, pihak Sahludin Makuasa dan Hendrik Cahyono menyerang balik kepada Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade dengan mengakui tanah dan bangunan yang ditempati adalah milik Sahludin Makuasa dan Hendrik Cahyono, Sahludin Makuasa dan Hendrik Cahyono dengan mengaku sebagai pemilik tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seizin Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade ataupun seluruh ahli waris dari almarhum kakek Parovo dan almarhumah nenek Rangkita, maka sikap dan tindakan tergugat yang mengusahai tanah dan bangunan terperkara merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade maupun seluruh Ahli waris dari almarhum kakek Parovo dan almarhumah nenek Rangkita.

Pembatalan akta jual beli dalam hal ini adalah pembatalan akta hibah pada tingkat pertama atau Pengadilan Negeri Perkara ini hakim Pengadilan Negeri mengabulkan tuntutan Penggugat untuk membatalkan akta hibah tersebut, sehingga berakibat pembatalan akta PPAT (dalam hal ini pembatalan akta hibah), seperti dalam Putusan Nomor: 47/Pdt.G/2017/PN.Pal dimana hakim menerima gugatan Salite Tanggugade dan Natisa Tanggugade untuk membatalkannya karena akta di nyatakan oleh hakim tersebut tidak sah dan melemahkan kedudukan Akta hibah tersebut karena akta tersebut secara materiil (subyektif) cacat hukum.

Pihak tergugat yang menjual tanah belum/tidak mendapat persetujuan dari para ahli waris. Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif para ahli waris. Dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya, oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPerduta “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”, maka jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. (Pasal 39 ayat (1) huruf c dan g PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 833 ayat (1) Jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPerduta).

Setiap suatu perbuatan selalu ada akibat hukumnya sama halnya dengan perbuatan pembuatan akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, maka mengakibatkan batalnya akta PPAT tersebut. Batal disini dapat di artikan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

IV. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

1. Perlindungan hukum kepada para pihak yang dirugikan atas pembatalan akta jual beli harus dilihat pada iktikad baik dari para pihak dalam pelaksanaan akta jual beli. Apabila akta jual beli dibatalkan dan mengalami kerugian yaitu meminta ganti biaya yang dikeluarkan pembeli dalam rangka pembelian dan penyerahan serta dapat mengajukan tuntutan ganti rugi ke pengadilan, hal ini berdasarkan dengan Pasal 1321 KUHPerduta. Adapun Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, hibah, warisan, selain

lelang harus melalui PPAT sesuai Undang-Undang yang berlaku. Hal ini bertujuan sebagai alat bukti untuk kepentingan pendaftaran tanah serta untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa dalam perjanjian jual beli. Adapun perlindungan hukum kepada para pihak adalah perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik adalah ia dapat meminta ganti rugi dari pihak penjual. Sebaliknya bagi pembeli yang tidak beritikad baik tidak dapat meminta ganti rugi dari pihak penjual.

2. Akibat hukum pembatalan hibah dan pembatalan akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2514 K/Pdt/2019 yaitu para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Selanjutnya Adapun akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung Nomor : 2514 K/Pdt/2019 ini yaitu ditujukan terhadap tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Saran

1. Hendaknya suatu akta jual beli dibuat di hadapan Notaris/ PPAT agar perikatan tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di depan hakim. Dan hendaknya Notaris dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam membuat akta otentik harus melaksanakan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum dengan berdasarkan Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta perundang-undangan lainnya yang berlaku sehingga Notaris sejak awal dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan dan agar tidak terjadi pembatalan akta oleh pengadilan.
2. Hendaknya para pihak yang terkait yang datang kepada notaris untuk meminta dibuatkannya akta, sebaiknya dalam memberikan surat-surat dan dokumen-dokumen serta keterangan-keterangan yang berhubungan dengan akta yang akan dibuat adalah surat-surat dan dokumen-dokumen serta keterangan yang sebenar-benarnya. Kepada pihak yang melakukan perbuatan melanggar hukum dalam pembuatan akta notaris demi untuk kepentingan dirinya layak untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya tersebut dan juga harus diberikan hukuman yang sepantasnya, baik berupa hukuman pidana maupun hukuman perdata sehingga diharapkan dapat membuat para pelaku perbuatan yang melanggar hukum tersebut jera. Sebab perbuatannya tersebut bukan saja menimbulkan kerugian pada hak orang lain.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Afandi, Ali. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1983.

Artha Windari, Ratna. *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.

Badruzaman Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

- Dimiyati, Khudzaifah. *Teorisasi Hukum*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2004.
- Haryanti, Eko. *Pembatalan Akta Hibah Wasiat Yang Dibuat Dihadapan Notaris dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355- 2646, Edisi 3 Januari-Juni 2015.
- Ibrahim, Jhonny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Surabaya, 2014.
- KH. Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press Yogyakarta, 2014.
- Kartasapoetra, G. *Hukum Tanah: Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985.
- Kumalasari, Yulia. *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2016.
- Haryanti, Eko. *Pembatalan Akta Hibah Wasiat Yang Dibuat Dihadapan Notaris dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355- 2646, Edisi 3 Januari-Juni 2015.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2016.
- Muladi, *Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2016.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 2014.
- Projodikoro, Wirjono R. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumber Bandung, Jakarta, 1980.
- Putri, Erza. *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, CV. Agung, Semarang, 2017.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak AtasTanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2013.
- Soerjopratiknjo, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*, cet. 2, PT. Mustika Wikasa, Yogyakarta, 1995.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Perahlian Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang 1981.
- Subekti,R. *Aneka Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 2014.

Subekti & Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2007.

Yudha,,Hernoko Agus. *Hukum Perjanjian*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009.

B. Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Republik Indonesia, Pasal 874 KUHPerduta.

Republik Indonesia, Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Pasal 1365 KUHPerduta.

Republik Indonesia, Pasal 1458 KUHPerduta.

Republik Indonesia, Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2514 K/Pdt/2019

Studi Putusan Nomor 47/Pdt.G/2017/PN Pal.

Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PT Pal.