

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP
AKTA OTENTIK SEBAGAI ALAT BUKTI YANG SEMPURNA
DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469K/PDT/2017)**

Rakha Fauzan, Suryadi, Lia Nuraini,
rakhanugas@gmail.com

Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali
Haji

Abstract

An authentic deed is a letter or deed which is intentionally and officially made as a proof in case of a dispute in a later day, because there is a letter that was not intentionally made at the beginning as a means of proving ordinary correspondence letters. A trusted deed is a deed made by a public official who has the authority to do so. One of the public officials who is authorized to make an authentic deed is a Notary. The granting of qualifications as a public official is not only for the Notary, but also is given to Land Deed Making Officials (PPAT) and Bidding Officers. Purchase Binding Act No. 117 dated February 26, 2007 made before Sudi, S.H. The theory used in this study was the Proving Theory in Civil Procedure Law, published in Article 1866 of the Civil Code. The research method used by the author was the legal research method. The approach which is considered to be used is approval of the Case (Approach Case) by considering the decidendi ratio. Based on the results of this study indicates that supreme court judges with their decision No. 2469K / PDT / 2017 dated May 16, 2018 have fulfilled the principle of justice made by the parties in this case the Purchase Binding Act No. 117 dated February 26, 2007 basis in its decision. Article 1338 of the Civil Code which reads: "all contracts (agreements) are made valid according to the law for those who make them".

Keyword: Authentic Deed, Perfect Proof.

I. Pendahuluan

Pembuktian sangat penting artinya dalam perkara perdata karena dikabulkan atau ditolakannya suatu gugatan tergantung pada terbukti atau tidaknya gugatan tersebut di depan pengadilan.¹ Hal-hal yang harus dibuktikan hanyalah hal-hal yang menjadi pokok dari perselisihan (peristiwa) tersebut, yaitu segala apa yang diajukan oleh pihak yang satu tetapi disangkal oleh pihak yang lain. Sedangkan masalah hukumnya tidak perlu dibuktikan oleh para pihak, tetapi secara *ex officio* dianggap harus diketahui dan diterapkan oleh hakim. Dalam acara perdata di Indonesia, hakim terikat di dalam acara mencapai putusannya. Hanya berdasarkan pada alat-alat bukti yang sah, hakim diperbolehkan mengambil keputusan.

¹ Darwan Prinst, *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 176.

Sepanjang Undang-undang tidak mengatur sebaliknya, hakim bebas menilai pembuktian. Jadi, yang berwenang menilai pembuktian yang tidak lain penilaian suatu kenyataan, adalah hakim, dan hanyalah *judex factie* saja. Dengan demikian bukti itu dinilai lengkap dan sempurna, apabila hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti yang telah diajukan, peristiwa yang harus dibuktikan itu dianggap sudah pasti dan benar.²

Pembuktian dalam hukum acara perdata jika suatu perkara ingin dimenangkan oleh seseorang, tidak perlu adanya keyakinan hakim, yang jelas berbeda dari hukum acara pidana yang memerlukan keyakinan hakim dalam memutuskan suatu perkara. Dalam hukum acara perdata yang penting adalah adanya alat-alat bukti yang sah, dan berdasarkan alat-alat bukti tersebut hakim akan mengambil keputusan siapa yang menang dan siapa yang kalah. Dengan perkataan lain, dalam hukum acara perdata, cukup dengan kebenaran formil saja.³

Menurut system *Her Herzeine Inlands Reglement* (HIR) dalam hukum acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang berarti bahwa hakim hanya boleh mengambil keputusan berdasarkan alat-alat bukti yang ditentukan undang-undang. Alat-alat bukti yang ditentukan oleh undang-undang dalam Hukum Acara Perdata disebutkan dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866, yang menyebutkan bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas:⁴

- 1) Bukti surat/tulisan.
- 2) Bukti saksi.
- 3) Persangkaan.
- 4) Pengakuan.
- 5) Sumpah.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan (Pasal 1867 KUH Perdata).⁵

Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan sebagai alat bukti. Baik alat bukti otentik ataupun alat bukti dibawah tangan harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat kedua belah pihak seperti undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata), dimana para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati, sehingga perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang. Ini berarti bahwa kedua belah pihak wajib menaati dan melaksanakan perjanjian. Asas kekuatan mengikat ini berhubungan dengan akibat perjanjian dan dikenal sebagai *pacta sunt servanda*.⁶

Beberapa alasan lain yang menunjang kekuatan hukum sebuah akta otentik yaitu, akta otentik yang dibuat di hadapan seorang pejabat umum negara sudah pasti bahwa legalitasnya dapat dipastikan, ditambah lagi bahwa seorang pejabat umum negara tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta. Karena pada prinsipnya Notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Dia hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak.⁷

Hal ini berbeda dengan akta yang dibuat sendiri, meskipun disaksikan pihak ketiga, tetapi hal itu tidak dapat menjadi sebuah jaminan. Karena akta yang dibuat sendiri tersebut bisa saja tidak memenuhi persyaratan pokok dalam pembuatan akta.⁸

Sehingga pada akhirnya dapat saja pihak-pihak yang terlibat pembuatan akta menyangkal keterlibatannya. Hal ini dapat saja terjadi karena mereka mempunyai kepentingannya sendiri-sendiri

² Aviena Rahmatunnisa, *Op. cit.*, hlm. 2-3.

³ *Ibid.*

⁴ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2014), hlm. 475

⁵ *Ibid.*

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 155

⁷ Aviena Rahmatunnisa, *Op. cit.*, hlm. 4

⁸ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 590

dalam hal ini, namun dengan adanya akta dapat menjaga dan mengendalikan pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut dari sebuah kemungkinan pengingkaran atas fakta-fakta hukum yang telah terjadi.

Akta Pengikatan Jual Beli nomor 117 tanggal 26 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Sudi,S.H. Notaris di Tanjungpinang merupakan suatu akta yang didalamnya terdapat bukti otentik antara kedua belah pihak, yaitu pihak Penggugat maupun pihak Tergugat. Seperti yang terjadi pada kasus yg merupakan lampiran pada karya tulis ini. Dalam kasus tersebut diketahui bahwa pihak Tergugat telah melakukan sebuah tindakan cidera janji (*wanprestasi*) terhadap klausula pada Akta Pengikatan Jual Beli nomor 117 kepada pihak Pengugat.

Persoalan yang betul-betul harus dapat dipahami antara putusan negeri dan putusan mahkamah agung, di mana penggugat melakukan gugatannya berdasarkan dilanggarnya klausula pada Akta Pengikatan Jual Beli nomor 117 yang didalamnya ada disebutkan klausula bahwa apabila setelah dilakukan pengukuran ulang dan terjadi kelebihan luas tanah pihak Tergugat harus membayar sisa kelebihan tersebut, dalam hal ini penulis tertarik terhadap pertimbangan hakim pengadilan negeri dalam putusnya di mana dalam pertimbangannya ia tidak mengindahkan akta otentik dan dengan keyakinannya tidak mengabulkan gugatan penggugat sebab hakim menilai bahwa tidak ada pihak-pihak, terutama penggugat yang dirugikan atas tidak dilaksanakan klausula (*wanprestasi*) dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 117, kemudian begitupula dengan putusan banding dalam memutuskan bahwa putusan pengadilan negeri dipertahankan dan harus dikuatkan. Selanjutnya naiklah perkara ini ke Mahkamah Agung, Mahkamah Agung mengadili sendiri dan membuat keputusan dengan menyatakan Tergugat melakukan *wanprestasi* tidak mau membayar atas kelebihan tanah tersebut dan menghukum Tergugat untuk membayar kelebihan tanah. Dengan adanya 2 (dua) hasil putusan yang berbeda antara putusan negeri dan putusan mahkamah agung, hal menarik yang menjadi fokus penulis dalam penelitian ini adalah membandingkan pertimbangan hakim di tiap tingkat dalam mengambil keputusannya terhadap keberadaan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 117 sebagai alat bukti yang sempurna.

Oleh karena itu penulis hendak membuat penelitian yang membahas hal tersebut, dengan judul **“ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP AKTA OTENTIK SEBAGAI ALAT BUKTI YANG SEMPERNA DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469K/PDT/2017).”**

II. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan oleh Penulis adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap bahan data sekunder atau data kepustakaan, dimana untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum dan doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi sehingga diperoleh argumentasi, teori atau konsep baru yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fakta-fakta yang ada secara sistematis, faktual dan akurat yang menyangkut permasalahan yang ada. Dan pendekatan yang hendak digunakan adalah Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dengan memahami *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusnya. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat dikemukakan dengan memperhatikan fakta materiel.⁹

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014) hlm. 158

2. Objek dan Lokasi Penelitian

- a. Objek penelitian, yaitu Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Tpg, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 8/PDT/2017/PT.PBR dan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469K/PDT/2017.
- b. Lokasi Penelitian, Pengadilan Negeri Tanjungpinang, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungpinang dan Kantor Notaris Muslim,S.H.

3. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah Pertimbangan Hakim terhadap Akta Otentik sebagai alat bukti yang sempurna dalam perkara jual beli tanah.

4. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder:

- a. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundangundangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundangundangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer di samping perundang-undangan yang memiliki otoritas adalah putusan pengadilan. Putusan pengadilan merupakan konkretisasi dari perundang-undangan. Putusan pengadilan inilah yang sebenarnya yang merupakan *law in action*.¹⁰ Dalam penelitian ini bahan hukum yang dipakai yaitu, KUH Perdata, *Her Herzeine Inlands Reglement* (HIR) dan peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentarkomentar atas putusan pengadilan.⁶¹

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Cara pengumpulan bahan hukum dalam penelitian yang bersifat normatif ini adalah melalui Studi Pustaka dengan metode pengumpulan bahan hukum primer maupun sekunder terkait dengan tujuan penelitian.

III. Hasil dan Pembahasan

1. Analisis Pertimbangan Hakim

Penulis dapat menyimpulkan bahwa pada Putusan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang merupakan salah satu objek dalam penelitian ini, setelah penulis cermati bahwa hakim dalam memutus perkara tersebut telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan yang tidak tepat dan tidak benar. Hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hakim yang tidak menerapkan seluruh klausula dan khususnya klausula pada Pasal 1 halaman 6 dan 7 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 117, dalam pertimbangannya hakim berpendapat bahwa Tergugat hanyalah membeli ke-5 (lima) sertipikat Hak Milik dengan luas 8.682 m², padahal apabila dibaca secara utuh keseluruhan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ada menyebutkan klausula bahwa "*Namun luas bidang tanah mana akan diukur kembali secara keseluruhan oleh badan pertanahan nasional*" dan fakta

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 181-182

dilapangan ternyata memang ada kelebihan tanah yang terletak dibagian belakang ke-5 (lima) sertipikat tersebut, serta oleh pihak Penggugat kelebihan tanah tersebut telah pula diterbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 487 dengan seluas 278 m².

Bila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata, "*dimana perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya*". Selanjutnya bila dikaitkan juga dengan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR yang menyebutkan bahwa "*Alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari Alat Bukti Surat, Alat Bukti Saksi, Pesangkaan, Pengakuan dan Sumpah*". Terang dan jelas bahwa Alat Bukti Surat atau Tulisan ditempat pada urutan pertama, disinilah menurut hemat penulis tidak tepat dan tidak benar hakim dalam menerapkan hukum, karena majelis hakim tidak menerapkan Teori Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, kekuatan pembuktian Akta Otentik berdasarkan Teori Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata menurut Pasal 1870, 1871 dan Pasal 1875 KUH Perdata memberikan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam Akta Otentik bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak, dengan pengecualian bilamana yang tercantum dalam Akta Otentik hanya sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 117 yang dibuat dihadapan Sudi,S.H., Notaris di Tanjungpinang sebagai Akta Otentik memiliki sifat dan kekuatan Otentik pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal serta kekuatan pembuktian materil. Akta Otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kecuali dapat dibuktikan bahwa Akta tersebut palsu. Oleh sebab itu jika dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan, maka hakim harus menerima Akta Otentik tersebut sebagai suatu alat bukti yang sempurna. Tetapi hakim dalam hal ini tidak sepenuhnya mempertimbangkan seluruh isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 117 yang seharusnya merupakan undang-undang bagi para pihak dan Akta Otentik sebagai Alat Bukti yang sempurna yang didalamnya memuat aturan Jual Beli Tanah tersebut bahkan hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa telah adanya niat dan perbuatan itikad baik untuk melakukan pembayaran atas tanah yang disebut sebagai tanah kelebihan seluas 278 m² oleh pihak Tergugat dan keterangan Baby Fernanto dan Sudi,S.H. tetapi tidak ada yang mau menerima pembayaran tersebut, dalam hal ini berdasarkan Pasal 1404 KUH Perdata yang berbunyi: "*Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berhutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangkannya, dan, jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan*", tetapi Tergugat tidak melakukan hal yang dapat membuatnya terlepas dari perbuatan Wanprestasi tersebut, sehingga dalam hal ini Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan itikad baik karena hanya sebatas niat saja, sehingga tidak tepatlah pertimbangan hakim yang menjadikan itikad baik sebagai dasar pertimbangannya dan menempatkan Kesaksian yang merupakan Alat Bukti nomor dua diatas Akta Otentik sebagai Alat Bukti yang Sempurna.

Pertimbangan hakim yang tidak tepat dan tidak benar dalam menerapkan hukum ini tetap berlanjut hingga di Putusan Banding pada Pengadilan Tinggi di Pekanbaru dengan Putusan Nomor 8/PDT/G/2017/PT.PBR yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Tpg.

Berbeda dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469K/PDT/2017 yang menurut hemat penulis begitu gamblang dan jelas dalam membuat pertimbangan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 117 telah disepakati oleh Penggugat akan menjual tanahnya pada Tergugat dan Tergugat bersedia membeli tanah Penggugat dalam 5 (lima) sertipikat dengan luas 8.286 m². Bahwa luas tanah tidak dipastikan sehingga disepakati akan diukur ulang barulah disetujui harga jual beli SGD.61/m². Bahwa dalam klausula tentang luas ditentukan, jika kurang tetap dikali SGD.61/m² dan jika lebih tetap dikali SGD.61/m². Bahwa ternyata ada lebih seluas 278 m² yang telah dibuat dalam sertipikat tersendiri Nomor 478 yang berada dibagian belakang ke-5 (lima) sertipikat Hak Milik tersebut.

Bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 478 dengan luas 278 m² telah tetap berada dalam satu kesatuan dengan ke-5 (lima) sertipikat Hak Milik, sekarang berada dalam pagar yang dibuat Tergugat

dan apabila tidak jadi dibeli oleh Tergugat maka akan timbul masalah seperti jalan masuk ke belakang dan lagi pula oleh karena sejak dari dulu sudah dijanjikan akan dijual seluruhnya, yang Tergugat bersedia membeli.

Bahwa sekarang Tergugat tidak membayar harga tanah lebih (hanya tanah didepan 5 (lima) sertipikat Hak Milik tersebut padahal sudah dijanjikan *maka terbuktilah Tergugat sudah melakukan wanprestasi* karena tanah telah dipagar oleh Tergugat seluruhnya 5 (lima) sertipikat Hak Milik ditambah tanah lebih dan sudah dimuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 117.

Penulis sangat setuju bahwa pertimbangan hakim Mahkamah Agung begitu memperhatikan seluruh klausula yang ada pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 117, dalam hal ini berarti Hakim Mahkamah Agung telah sesuai dalam menerapkan Teori Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata sehingga Mahkamah Agung dalam mengadili perkara ini mengabulkan permohonan kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru 8/PDT/G/2017/PT.PBR tanggal 9 Maret 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 54/Pdt.G/2015/PN.Tpg tanggal 11 Februari 2016. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri dengan Amar Putusan, sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

- 1) Menolak eksepsi-eksepsi Tergugat seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- 2) Menyatakan Tergugat ingkar janji/*wanprestasi* tidak mau membayar atas kelebihan tanah atas 278 m2 dikali SGD.61/m2 sehingga berjumlah SGD.16.958;
- 3) Menghukum Tergugat untuk membayar kelebihan tanah seluas 278 m2 dikali dikali SGD.61/m2 sehingga berjumlah SGD.16.958 kepada Penggugat;
- 4) Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 6% per tahun selama 7 (tujuh) tahun dari kelebihan tanah yang berjumlah sebesar SGD.7.122 kepada Penggugat;
- 5) Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada penggugat sebesar Rp.10.000.000 setiap hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya.

2. Wawancara Penelitian

Penulis tidak akan mengalisa atau menyinggung pokok perkara yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469K/PDT/2017, penulis hanya akan memfokuskan pada hal-hal yang terkait dengan pokok permasalahan pada skripsi ini. Bahwa Akta otentik yang berhubungan dengan Jual Beli Tanah dapat dilakukan oleh Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).

Notaris, berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan: bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undangundang lainnya.¹¹ Salah satu contoh Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris adalah Akta Pengikatan Jual Beli yang menjadi Objek dalam Penelitian ini. Jadi, Notaris berwenang untuk membuat apapun bentuk perjanjian di seluruh wilayah Republik Indonesia sepanjang tidak melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah suatu perjanjian. Khusus Pasal 1320 KUH Perdata dapat ditegaskan sebagai instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, karena pasal tersebut menentukan adanya empat syarat yang

¹¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 1

harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:¹²

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*);
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*);
- 3) Objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan (*eene bepaald onderwerp objekt*);
- 4) Sebab atau causa yang tidak dilarang (*eene geoorloofde oorzaak*).

Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata memberikan pengertian bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata) atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Contoh perikatan yang dilahirkan oleh perjanjian, misalnya Pengikatan Jual Beli.¹³ Dalam pandangan Islam dasar hukum bermu'amalah seperti jual beli, hutang piutang ataupun sewa menyewa dan lain sebagainya diatur dalam **Q.S. Al-Baqarah ayat 282** yang artinya penulis kutip dalam Al-qur'an sebagai berikut, "...*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menulisnya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mendektekan (apa yang ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya...*". Bila dicermati makna ayat dalam Al-qur'an tersebut sangat erat hubungannya dengan pasal 1866 KUH Perdata, dimana keduanya saling menganjurkan dibuatnya suatu perjanjian itu dalam bentuk tertulis, seperti halnya Pengikatan Jual Beli.

Pengikatan Jual Beli adalah suatu Perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya¹⁴ biasanya Pengikatan Jual Beli merupakan Perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu Akta Pengikatan Jual Beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan suatu tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagaimana yang kita ketahui, untuk terjadinya Jual Beli Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus telah dilunasi harga jual belinya, mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian Balik Nama dan bisa pula sertipikat tanah tersebut sedang dalam proses pemecahan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), akan tetapi karena keadaan mendesak penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut. Guna untuk mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu Akta Pengikatan Jual Beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menanti dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.¹⁵

¹² Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Bandung: PT. Mandar Maju, 2012), hlm. 110

¹³ Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan (Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 4

¹⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2003), hlm. 161-162

¹⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 270

Oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya didalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan mana kala syarat(-syarat) untuk Jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dipenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk Jual Beli telah dipenuhi dapat datang kembali untuk melaksanakan Jual Belinya dihadapan Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, ada kemungkinan bahwa penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Belinya. Guna mengatasi hal tersebut maka pembeli diberi kuasa untuk dapat melakukan Jual Belinya sendiri, baik mewakili pihak penjual maupun dirinya sendiri selaku pihak pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain kuasa tersebut, biasanya pihak penjual memberikan pula kewenangan kepada pihak pembeli untuk dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan (*daden van beheer*) atas tanah tersebut selama belum dilakukan di hadapan pejabat yang dimaksud. Hal tersebut diperlukan mengingat bahwa adanya kemungkinan calon penjual tidak berada ditempat untuk melakukan tindakan hukum yang masih merupakan kewajiban tersebut.¹⁶ Apabila Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan Notaris seyogyanya telah mengantisipasi keadaan itu dengan memberikan kuasa-kuasa yang dimaksud agar bakal pembeli tidak dirugikan hak-haknya mengingat telah dipenuhinya semua persyaratan untuk Jual Belinya dihadapan Pejabat yang berwenang.¹⁷ Jadi jelaslah alasan kenapa ada Akta Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli Tanah, bisa jadi alasannya karena:¹⁸

- 1) Pembayarannya belum lunas (pembayaran dilakukan secara bertahap);
- 2) Sedang dilakukan proses pemecahan sertifikat di kantor pertanahan setempat;
- 3) Belum diselesaikannya pembayaran pajak-pajak, baik pajak penghasilan (Pph Final) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada instansi yang berwenang;
- 4) Hak atas tanah tersebut sedang dalam proses Balik Nama di kantor pertanahan setempat;
- 5) Disyaratkan adanya pengukuran ulang.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun”.¹⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pembuatan akta pemindahan hak (Akta Jual Beli), pembebanan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah (APHT) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁰

Tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum dikenal juga dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 270-271

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 171

¹⁸ Hasil wawancara dengan Muslim, S.H. Notaris/PPAT di Tanjungpinang.

¹⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1

²⁰ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 111-112

pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.²¹

Bertolak dari Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum transaksi dan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terlebih dahulu ada beberapa syarat yang harus dipenuhi:²²

1. Pengecekan sertipikat

Sebagaimana diketahui, sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak kepemilikan tanah; dengan demikian merupakan surat berharga. Pada dasarnya sertifikat adalah salinan buku tanah beserta warkah-warkah. Arsipnya tersimpan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, pemalsuan selalu dilakukan orang-orang tertentu sehingga sertifikat palsu, sertifikat aspal, maupun sertifikat tumpang tindih banyak beredar di tengah masyarakat.²³

Pengecekan sertipikat bertujuan untuk mencocokkan antara sertipikat yang dipegang masyarakat dengan buku tanah yang merupakan asli sertipikat yang dipegang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tujuan agar termonitor perbuatan hukum di kantor pertanahan setempat. Contohnya sertifikat palsu, tumpang tindih serta adanya catatan Pemblokiran. Pemblokiran di kantor pertanahan biasanya dilakukan oleh pengacara yang mewakili pihak yang merasa dirugikan dan dapat pula dilakukan oleh pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Tujuan utama dari pengecekan sertipikat agar terhindar kerugian yang lebih besar diantara pihak penjual dan pihak pembeli. Kerugian mana muncul akibat apabila pengecekan tidak dilaksanakan dan pada waktu pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan setempat ditolak pendaftarannya karena adanya catatan pemblokiran di asli buku tanah yang ada di kantor pertanahan setempat.²⁴

Apabila hal ini terjadi tentu saja menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli karena proses peralihan hak ke atas nama pihak pembeli ditolak oleh kantor pertanahan setempat.²⁵

- a. Dalam hal ini yang akan bertanggungjawab adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena telah lalai dan tidak melaksanakan prosedur dengan aturan yang berlaku;
- b. Pihak penjual wajib bertanggungjawab untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan;
- c. melakukan upaya pencabutan pemblokiran di kantor pertanahan setempat, dan apabila hal ini tidak dapat dilakukan oleh pihak penjual sehingga keadaan sengketa masih berlanjut maka pihak penjual setidaknya harus mengembalikan semua pembayaran harga Jual Beli yang tercantum dalam Jual Beli tersebut dan tidak menutup kemungkinan pihak pembeli menuntut ganti kerugian beserta denda.

Biasanya pada Pasal 2 Akta Jual Beli menyebutkan klausula pihak pertama menjamin, bahwa objek Jual Beli diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.²⁶

2. Pembayaran Pajak-pajak

Harus melunasi Pajak-pajak baik Pajak Penghasilan (Pph Final) yang merupakan kewajiban penjual dan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban dari pembeli ataupun berdasarkan kesepakatan siapapun yang membayar

²¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 278

²² *Op.cit.*, Muslim, S.H. Notaris/PPAT di Tanjungpinang.

²³ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: KPG (Keperpustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 65

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

pajak-pajak tersebut, akan tetapi yang terpenting adalah pajak-pajak tersebut dilunasi yang merupakan pemasukan negara untuk pembangunan dan kesejahteraan rakyat.²⁷

Syarat lain yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pihak pembeli sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, yaitu:²⁸

- 1) Pihak penjual harus membawa persyaratan dan memperlihatkan asli:
 - a) Identitas yaitu berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Pasporsuami dan istri, apabila tanah yang merupakan objek Jual Beli yang akan dilaksanakan adalah harta gono-gini (harta yang diperoleh semasa perkawinan), Undang-undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1974, Pasal 35-37 mengatur tentang Harta Benda dalam perkawinan:
 - Dimana harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
 - Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.²⁹
 - b) Akta Nikah
 - c) Kartu Keluarga
 - d) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 2) Sedangkan untuk pihak pembeli cukup membawa asli Identitas berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan/ Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya, dituntut sangat hati-hati dan teliti dan juga harus memiliki pengetahuan dibidang hukum.

Bagaimana kalau sertipikat atas tanah yang akan diperjualbelikan tercantum nama orang yang sudah meninggal dunia atau tercantum nama anak yang masih dibawah umur (belum dewasa), ini ada 2 (dua) persoalan hukum yang penyelesaian kasusnya berbeda:³⁰

Pertama, apabila sertipikat atas tanah itu masih atas nama orang yang sudah meninggal dunia, maka langkah pertama yang harus dilakukan adalah memproses surat keterangan waris. Sampai dengan saat ini pembuatan bukti sebagai ahli waris di Indonesia masih belum seragam dilakukan untuk seluruh warga negara Indonesia baik dari bentuk suratnya maupun instansi yang mengeluarkannya. Dasar hukum yang dipergunakan masih berdasarkan etnis yaitu pembuktian sebagai ahli waris selama ini harus berdasarkan etnis baik bentuknya maupun pejabat yang membuatnya, sebagai mana disebut dalam :

- a. Surat Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster), Tanggal 20 desember 1969, Nomor Dpt/12/63/12/69 tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan .
- b. Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedua aturan hukum tersebut mengatur pembuatan bukti waris harus berdasarkan etnis yaitu untuk golongan/etnis pribumi bukti warisnya dibuat dibawah tangan yang diketahui, dibenarkan dan dikuatkan oleh lurah/kepala desa dan camat setempat. Untuk golongan/etnis Tionghoa dibuat oleh notaris dalam bentuk keterangan waris.³¹

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Komar Andasmita, *Hukum Harta Perwakinan dan Waris (Notaris III)*, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1987), hlm. 3

³⁰ *Op.cit.*, Muslim, S.H. Notaris/PPAT di Tanjungpinang.

³¹ Habib Adjie, *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 72-73

Di dalam praktek sehari-hari untuk mendapatkan surat keterangan waris diperlukan syarat-syarat sebagai berikut :³²

1. untuk Warga Negara Indonesia (Pribumi) dengan membawa persyaratan Akta Kematian, Akta Nikah, Kartu Keluarga, Akta Kelahiran Anak-anak pewaris kemudian menyerahkan persyaratan tersebut kepada Kepala kelurahan atau kepala desa setempat.
2. Untuk Warga Negara Indonesia keturunan tionghoa, surat keterangan waris dikeluarkan oleh Notaris yang berwenang. Akan tetapi, sebelum Notaris yang bersangkutan mengeluarkan akta pernyataan waris dan surat keterangan waris maka Notaris yang bersangkutan terlebih dahulu mengecek ada atau tidaknya almarhum membuat akta wasiat yang terdaftar di Kementrian Hukum dan Hak asasi manusia Republik Indonesia. Untuk melakukan pengecekan wasiat tersebut Notaris memerlukan dokumen antara lain Akta kematian, Akta perkawinan, Kartu keluarga, Kartu tanda penduduk, Akta kelahiran anak-anak pewaris. Apabila sudah ada jawaban dari Kementrian Hukum dan Hak asasi manusia Republik Indonesia bahwa almarhum tidak terdaftar adanya akta wasiat maka barulah Notaris dapat mengeluarkan akta pernyataan waris dan surat keterangan waris.

Wasiat (testament) menurut Ali affandi adalah suatu akta, suatu keterangan dibuat sebagai pembuktian dengan campur tangan seorang pejabat resmi yang dilakukan secara sepihak sehingga dapat ditarik kembali. Senada dengan itu prof. subekti menyatakan testament (wasiat) ialah suatu pernyataan dari seseorang tentang apa yang telah dikehendaki setelah ia meninggal.³³

Kedua, apabila sertifikat tanah yang akan di perjualbelikan atau yang akan dipindahkan haknya kepada pihak lain masih terdaftar atas nama anak yang masih dibawah umur (belum dewasa) maka langkah yang harus dilakukan adalah mendaftarkan perkara di kepanitraan pengadilan negeri setempat untuk mendapatkan persetujuan dan kuasa berupa penetapan pengadilan negeri setempat, setelah penetapan pengadilan negeri didapat barulah proses transaksi Jual Beli atas tanah ditambah dengan syarat-syarat sebagaimana yang diuraikan diatas dapat dilaksanakan. Dari uraian diatas sampailah pada proses terakhir yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dengan memasukkan dokumen-dokumen sebagai berikut:³⁴

- a. 1 (satu) rangkap Akta Jual Beli yang bermaterai cukup yang ditandatangani oleh pihak petama selaku penjual dan pihak kedua selaku pembeli dan tandatangan persetujuan suami/istri serta tandatangan 2 (dua) orang saksi dan tandatangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan;
- b. Melampirkan bukti pembayaran pajak-pajak baik pajak penjualan (Pph Final) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan telah di Validasi oleh petugas pajak yang berwenang;
- c. Melampirkan fotocopy identitas diri, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli yang fotocopynya telah disesuaikan dengan aslinya;
- d. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir, yang telah disesuaikan dengan aslinya;
- e. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) yang telah disesuaikan dengan aslinya.

Setelah semua dokumen-dokumen diatas diterima dengan lengkap oleh bagian penerimaan pendaftaran peralihan hak maka dalam Standard Operasional Prosedur (SOP) dalam 7 hari kerja proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli telah selesai.³⁵

Petugas BPN Kota Tanjungpinang, Petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini Petugas Ukur sebagai ujung tombak pelaksana pengukuran dan pemetaan kadastral di Kantor Pertanahan wajib mematuhi dan melaksanakan beberapa ketentuan yang ditetapkan dalam buku

³² *Op.cit.*, Muslim,S.H. Notaris/PPAT di Tanjungpinang.

³³ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 269

³⁴ *Op.cit.*, Muslim,S.H. Notaris/PPAT di Tanjungpinang.

³⁵ *Ibid.*

pegangan juru ukur. Dan buku petunjuk ini dapat dijadikan sebagai acuan Standard Operating Procedure (SOP) pengukuran dan pemetaan kadastral.³⁶ Dalam Pelayanan Pengukuran pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) terdapat 2 (dua) bentuk pelayanan, yaitu:

1. Pengukuran Ulang adalah prosedur pelayanan terhadap pemohon atau pemilik bidang tanah yang ingin mengetahui kembali luas dan bentuk bidang tanah pada sertipikat yang telah diterbitkan untuk dibandingkan dengan kondisi fisik sekarang. Pada dalam pelayanan pengukuran ulang dapat terjadi perubahan pada:³⁷

- Bisa terjadi perubahan Sempadan pada sertipikat, karena sertipikat yang terbit biasanya tetangga telah berubah;
- Bisa terjadi pemasangan patok/pagar/tanda batas sudah berubah dari saat pertama kali sertipikat diterbitkan;

maka pelayanan pengukuran ulang ini dimaksudkan untuk mengecek kembali apakah sertipikat yang sudah terbit beberapa tahun lalu dengan kondisi yang sekarang masih sama bentuknya atau tidak. Untuk perubahan luas tanah secara fisik tidak mungkin diberikan hak yang luasnya lebih besar daripada luas sertipikat yang dimiliki, memang benar apabila ditemukan adanya kelebihan tanah maka kelebihan tanah itu secara fisik yang diukur tetap bisa dikuasai, tetapi hak yang tertulis di sertipikat masih sama. Luas tanah bisa jadi bertambah tetapi tidak mungkin signifikan, perubahan ini penyebabnya biasanya karena posisi patok diawal sertipikat terbit dengan dengan posisi patok saat ini bergeser. Jadi, ada kemungkinan luas hasil pengukuran lebih besar dari luas pada sertipikat dengan catatan tidak mungkin berubah signifikan dengan toleransi diberikan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah 5% dari luas tanah.³⁸

2. Pengembalian Batas atau bisa disebut dengan rekonstruksi batas adalah prosedur pelayanan terhadap pemohon atau pemilik bidang tanah yang ingin memasang kembali tanda batas bidang tanahnya, karena tanda batas bidang tanah tersebut telah hilang. Tentu saja perubahan ini perlu untuk segera diproses secara hukum agar kemudian menjadi legal dan kuat dimata hukum termasuk juga dilakukan pengukuran kembali untuk memastikan batas yang aktual atau sebenarnya. Pengembalian Batas dengan posisi ada beberapa tanda batas yang apabila karena suatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang sehingga posisi pasti tanah yang dimiliki tidak diketahui. Jika terjadi seperti demikian maka yang bersangkutan dapat melakukan pengajuan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan rekonstruksi batas bidang tanah dengan tidak merubah sama sekali dengan sertipikat yang sudah terbit.³⁹

Persyaratan Pengembalian Batas:⁴⁰

- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
- Surat kuasa apabila dikuasakan;
- Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
- Fotocopy Sertipikat yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

³⁶ Hasil wawancara Elpakhri Akmal, S.T. Kasubsi Pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN).

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/126318/itemName/Pengembalian_Batas/controller/Item/action/Detail

Penyelesaian Pengembalian Batas:⁴¹

- 12 (dua belas) hari untuk luasan tidak lebih dari 40 Ha;
- 30 (tiga puluh) hari untuk luasan lebih dari 40 Ha.

Keterangan Pengembalian Batas:⁴²

- Identitas diri;
- Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;
- Pernyataan telah memasang tanda batas.

Tarif Pengembalian Batas:⁴³

- Biaya dihitung berdasarkan luas bidang.

Analisis Penelitian Kasus, Prosedur Pengukuran ulang dilakukan hanya untuk mengetahui kondisi fisik bidang tanah dilapangan saja, apabila pemohon atau pemilik bidang tanah ingin mensertipikatkan kelebihan bidang tanah diluar ke-5 (lima) sertipikat yang di perjanjikan pada pengikatan jual beli, maka pemohon atau pemilik bidang tanah harus mengajukan permohonan hak pertama kali perorangan.

Jadi, bukan berarti ketika dilakukan Pengukuran ulang maka bidang tanah menjadi bertambah besar, karena luas bidang tanah tidak akan bertambah melebihi luas yang tertera pada sertipikat. Apabila saat dilakukan proses pengukuran ulang ternyata ada kelebihan tanah secara fisik dan itu diluar ke-5 (lima) sertipikat maka pemilik bidang tanah dapat menguasai kelebihan tanah tersebut tetapi tidak dapat merubah luas yang tertera pada awal sertipikat diterbitkan. Akan tetapi apabila bidang tanah tersebut ternyata memang belum disertipikatkan lalu kemudian ingin disertipikatkan oleh pemiliknya dan dapat dibuktikan dengan seluruh sepadan mengakui bahwa pemohon dan yang menguasai bidang tanah tersebut merupakan orang yang sama, dan secara fisik dikuasai oleh pemohon memiliki surat kepemilikan dasar yang diterbitkan oleh perangkat pemerintah daerah yang dalam hal ini diwakilkan oleh perangkat desa/lurah maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerbitkan berdasarkan permohonan hak perorangan yang diajukan oleh pemohon.⁴⁴

Permohonan Pen-sertipikatan bidang tanah tersebut dinamakan juga Pendaftaran Tanah secara sistematis yaitu merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasiona) sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia Independen. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 8 PP Nomor 24 Tahun 1997.⁴⁵ Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴⁶

IV. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan penelitian pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Akta Pengikatan Jual Beli yang merupakan objek penelitian ini adalah merupakan Akta Otentik, hal ini tercermin pada Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa Akta Otentik adalah tulisan yang didalam bentuknya ditentukan Undang-undang, dibuat

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Supardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 169

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 164-165

oleh/dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Demikian pula halnya Akta Jual Beli, untuk jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 1 ayat 1 PP NO. 37/1998 yang menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dengan demikian baik Akta pengikatan Jual Beli maupun Akta Jual Beli kedua-keduanya merupakan Akta Otentik yang memiliki kekuatan hukum yang sama karena:

- Bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang,
- Dibuat oleh/dihadapan Pejabat Umum,
- Dibuat dalam wilayah kewenangan dari Pejabat yang membuat akta itu.

Dan dari segi pembuatannya, kedua Akta Otentik tersebut dibuat oleh Pejabat Umum yang berbeda, Akta pengikatan Jual Beli dibuat oleh Notaris sedangkan Akta Jual Beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Hakim di tingkat Pertama dan di tingkat Banding tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata dimana hakim dianggap tidak cermat menerapkan Alat bukti Akta Otentik, yang menyebutkan bahwa menurut Pasal 1870 KUH Perdata, Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat / dinyatakan di dalam akta ini. Artinya suatu Akta Otentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil. Dan dalam Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya. Jadi sangat tepat pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam menerapkan hukumnya bahwa Akta Pengikatan Jual Beli nomor 117 tanggal 26 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Sudi,S.H., Notaris di Tanjungpinang dijadikan dasar dalam pertimbangan putusannya.

V. Daftar Pustaka

- Adjie, Habib. *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.
- Andasasmita, Komar. *Hukum Harta Perwakinan dan Waris (Notaris III)*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1987.
- Aviena Rahmatunnisa, *Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Yang Sempurna Dalam Perkara Perdata Dihubungkan Dengan Pasal 165 HIR – Pasal 1868 KUHPerdata*, Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Bandung, 2018.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/126318/itemName/PengembalianBatas/controller/Item/action/Detail>
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Prinst, Darwan. *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- R. Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2014.
- _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia, 2003.
- Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, 2016.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.

- Supardi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: PT. Mandar Maju, 2012.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: KPG (Keperpustakaan Populer Gramedia), 2012.
- Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.