

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI GANDA ATAS  
TANAH PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN NO.  
92/PDT.G/2016/PN.SMN**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**ADE WIDIWAN**  
**NIM. 13340046**

**PEMBIMBING:**

**FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M.HUM**

**NIP. 19790719 200801 1 012**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2021**

## ABSTRAK

Perjanjian harus berdasarkan pada ketentuan KUHPer, yaitu adanya kesepakatan para pihak. Dalam kasus ini terjadi banyak rentetan tindakan hukum diantaranya, para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) tergugat menggadaikan objek perkara yang bukan haknya, membuat kuasa palsu, jual beli yang tidak sesuai dengan hukum, dan melakukan jual beli atas **barang yang tidak di cari kejelasan objeknya**.

Penelitian ini dilakukan dengan Penelitian pustaka (*library research*) yaitu penelitian dengan menggunakan data kepustakaan untuk mencari data dengan membaca dan menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan bahan skripsi adalah mendeskripsikan atau menganalisis terkait putusan No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn tentang akta jual beli ganda atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah yuridis normatif atau penelitian doktrinal yaitu penelitian yang menggunakan bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier sebagai bahan utama

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan akta jual beli yang dilakukan oleh majelis hakim memiliki alasan hukum yang berdasar, yaitu: 1) Adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat, 2) Tidak terpenuhinya syarat sahnya sebuah perjanjian. Adapun akibat hukum dari pembatalan tersebut ialah: 1) Dihapuskan perikatan secara keseluruhan, 2) Mengembalikan hak milik kepada penggugat, 3) Menghukum para penggugat membayar biaya perkara.

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

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ade Widiwan  
NIM : 13340046  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum  
Judul : Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Ganda Tanah  
Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman  
No. 92/Pdt.G/2016/Pn.SMN


Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi ini adalah benar dan asli hasil karya atau laporan penyusunan yang saya lakukan sendiri dan bukan hasil plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penyusunan ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya

Yogyakarta, 2 Desember 2020

Saya menyatakan,



  
Ade Widiwan  
NIM 1334004



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.,  
**Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum**  
**UIN Sunan Kalijaga**  
di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Ade Widiwan

NIM : 13340046

Judul : **ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI  
GANDA ATAS TANAH PADA PUTUSAN PENGADILAN  
NEGERI SLEMAN NO. 92/PDT.G/2016/PN.SMN**

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.  
*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 2 Desember 2020

Pembimbing,

FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M.HUM.  
NIP. 19790719 200801 1 012





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-141/Un.02/DS/PP.00.9/02/2021

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI GANDA ATAS TANAH  
PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN NOMOR  
92/PDT.G/2016/PN.SMN)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ADE WIDIWAN  
Nomor Induk Mahasiswa : 13340046  
Telah diujikan pada : Rabu, 09 Desember 2020  
Nilai ujian Tugas Akhir : A/B

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 60177ba072043



Penguji I

Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 6016bf233bc96



Penguji II

Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A.  
SIGNED

Valid ID: 60174a507d1f0



Yogyakarta, 09 Desember 2020  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6017de00c1125

## MOTTO

لَا يُسْتَتَاعُ الْعِلْمُ بِرَاحَةِ الْجِسْمِ

“Tidaklah didapatkan ilmu dengan jasad yang santai”

(HR Muslim)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi Ini Penulis Persembahkan

Untuk Almamater Tercinta

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَبِهِ نَسْتَعِينُ عَلَى أُمُورِ الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ  
وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ لَا نَبِيَّ بَعْدَهُ. اللَّهُمَّ صَلِّ وَسَلِّمْ عَلَى أَسْعَدِ مَخْلُوقَاتِكَ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى  
أٰلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ. أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillah berkat Rahmat dan karunia Allah, skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Ganda Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.92/PDT.G/2016/PN.SMN”** dapat diselesaikan dalam rangka melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk menyelesaikan program Sarjana pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga serta para sahabat yang telah membawa perubahan dengan menghadirkan peradaban Islam *rahmatulilalamin*.

Skripsi ini merupakan karya ilmiah mengenai Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Ganda Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.92/PDT.G/2016/PN.SMN). Peneliti menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil Al Makin, M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.



2. Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta staf-stafnya, yang telah membantu penulis dalam menjalani studi di Program Studi Ilmu Hukum.
3. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Bapak Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan fasilitas dan pelayanan dengan baik selama perkuliahan dan penyelesaian tesis ini.
4. Ibu Dr. Hj. Siti Fatimah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah meluangkan waktu, membimbing, memberi nasihat, dan masukan yang tak ternilai harganya kepada penulis.
5. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan dan rasa tanggung jawab sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Segenap dosen yang membekali peneliti dengan berbagai ilmu dan pengalaman sejak awal kuliah hingga akhir perkuliahan.
7. Segenap karyawan Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum yang memberikan perhatian dan pelayanan.
8. Segenap pegawai perpustakaan UIN Sunan Kalijaga yang memberikan pelayanan terhadap peneliti dengan baik dalam mencari sumber skripsi.
9. Teman-teman seperjuangan UIN Sunan Kalijaga karena telah memberikan banyak do'a dan bantuan dalam perjuangan bersama.
10. Keluarga besar KSR PMI UNIT VII yg banyak memberikan pelajaran.

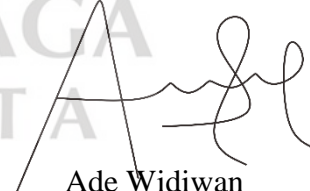
11. Itsna Rifiana Ulfa yang telah menemani, memberikan saran dan motivasi dengan setulus hati dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabat Kita\_Kita yang telah memberikan saran dan memotivasi dengan setulus hati dalam menyelesaikan skripsi ini .
13. Semua pihak yang membantu penyusunan skripsi ini yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu.

Terkhusus untuk kedua orang tua saya, Bapak Kabul dan Ibu Rauhul Jannah yang senantiasa mencintai, membimbing, dan mendo'akan dengan tulus sehingga peneliti mampu menyelesaikan pendidikan dan menggapai cita-cita. Dan untuk saudaraku tercinta Candra Putrawadi dan Yeni Lesmana yang selalu membantu, menyemangati dan mendo'akan.

Penulis berdo'a semoga semua bantuan, bimbingan, dukungan tersebut diterima sebagai amal baik oleh Allah SWT dan mendapat limpahan rahmat dari-NYA. Amin

Yogyakarta, 20 Januari 2020

Peneliti



Ade Widiwan  
NIM. 13340046

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8
D. Telaah Pustaka .....	9
E. Kerangka Teori .....	13
F. Metode Penelitian .....	22
G. Sistematika pembahasan .....	26
<b>BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG NEGARA HUKUM, KEKUASAAN KEHAKIMAN, DAN PUTUSAN PENGADILAN .....</b>	<b>24</b>
A. Negara Hukum .....	24
B. Kekuasaan Kehakiman.....	28
C. Peradilan Umum .....	35
D. Putusan Pengadilan .....	40
<b>BAB III: GAMBARAN UMUM TENTANG AKTA JUAL BELI DAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN NO. 92/PDT.G/2016/PN.SMN .....</b>	<b>48</b>
A. Akta Jual Beli.....	48

B. Kasus Posisi .....	52
C. Duduk Perkara .....	53
D. Jawaban Tergugat .....	70
E. Keterangan Saksi .....	73
F. Pertimbangan Hakim .....	77
G. Amar Putusan.....	86
 <b>BAB IV: ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI GANDA TANAH PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN NO. 92/PDT.G/2016/PN.SMN</b> .....	 <b>88</b>
A. Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Terhadap Tanah Sengketa .....	88
B. Akibat Hukum Pembatalan Akta .....	91
 <b>BAB V: PENUTUP</b> .....	 <b>93</b>
A. Kesimpulan .....	93
B. Saran .....	93
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	 <b>96</b>

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam UUD 1945 Pasal 28H Angka (1) yang berbunyi: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Kemudian ditegaskan dalam UUD 1945 Pasal 28H Angka (4) berbunyi: setiap orang berhak memiliki hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh di ambil secara sewenang-wenangnya oleh siapa pun.

Terlaksananya hak terbut diwujudkan oleh pemerintah. Pemerintah dalam suatu negara merupakan badan di dalam negara, namun tidak berdiri sendiri melainkan bersandar pada yang berdaulat yakni rakyat. Pemerintah juga mempunyai kemauan sendiri, mempunyai jiwa sendiri, yang disebut *volonte de corps*. Maka pemerintah tidak boleh terdiri dari satu orang saja.<sup>1</sup>

Pemerintah juga harus menjalankan amanat UUD 1945 maka setiap orang berhak atas rumah atau tempat tinggal. Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi sebagai tempat tinggal dan tempat melakukan kegiatan sehari-hari. Oleh karenanya tanah sebagai tempat berdirinya sebuah bangunan merupakan kebutuhan yang mendasar yang harus dipenuhi oleh semua orang.

---

<sup>1</sup> Soehino, *Ilmu Negara*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 122

Di samping itu tanah juga bisa dijadikan sebagai ladang bisnis karena memiliki nilai ekonomis yang sangat menjanjikan, contohnya tanah bisa diperjual belikan, sebagai agunan pinjam meminjam, dihibahkan dan tempat bercocok tanam.

Tanah juga merupakan salah satu nikmat Allah yang sangat bermanfaat. Atas dasar menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan amanat Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria (Selanjutnya Disebut UUPA) yang *individualistic komunalistic religious*. Selain tujuan melindungi tanah juga bertujuan untuk mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah bagi pemegangnya atau pemiliknya.<sup>2</sup>

Sertifikat yang dikeluarkan BPN memuat data fisik dan yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah. Tertuang dalam peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf C kemudian diuraikan dalam pasal 32 ayat (2) yang berbunyi: Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Undang-Undang pokok agraria untuk hak atas tanah, hak

---

<sup>2</sup> Syafrudin Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hlm 3.



pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, yang nantinya sertifikat yang ada akan menjadi bukti hukum yang kuat jika akan dilakukan peralihan hak milik atas tanah atau ketika melakukan transaksi menggunakan sertifikat hak milik atas tanah. Peralihan hak milik atas tanah terjadi melalui beberapa sebab yakni: karena waris, jual beli, tukar menukar, wakaf dan beberapa sebab yang lainnya, sehingga ketika melakukan peralihan atau jual beli atas tanah maka sangat penting para pihak membuat akta autentik untuk membuktikan terjadinya proses peralihan atau jual beli. Dalam jual beli mengikat adanya hubungan hukum antara pihak penjual dan pembeli, dimana hubungan hukum ini adalah meletakkan hak pada satu pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak lainnya.<sup>3</sup>

Tanah melalui sertifikat hak milik atas tanah sering di peruntukan untuk sebagai agunan dalam pinjam meminjam, atau sebagai objek jual beli sehingga nanti akan terjadi peralihan hak namun yang perlu diperhatikan dan atau dibuat jika melakukan transaksi menggunakan sertifikat adalah harus membuat sebuah akta otentik dihadapan Notaris atau PPAT untuk menghindari adanya wanprestasi dikemudian hari dari sebuah transaksi yang melibatkan sertifikat hak milik atas tanah.

Dalam Pasal 20 UUPA dinyatakan, bahwa Hak Milik adalah hak atas tanah yang "terkuat dan terpenuh". Dijelaskan dalam Penjelasan pasal

---

<sup>3</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (jakarta: Kencana, 2010 ) hlm. 201

tersebut, bahwa maksud pernyataan itu adalah untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah Hak Miliklah yang ter-(dalam arti "paling") kuat dan "ter-penuh. Yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.<sup>4</sup>

Pemanfaatan yang sangat luas dari sebidang tanah membuat objek ini sering menjadi persengketaan dan perselisihan antar keluarga terutama dalam urusan waris, batas tanah dengan tetangga, bahkan sering kali adanya pihak ketiga yang ikut campur dalam permasalahan tanah ini sehingga menimbulkan persengketaan tanah. Apalagi tanah yang dipersengketakan tidak memiliki pencatatan atau sertifikat yang jelas sehingga menimbulkan peluang peluang yang bisa dijadikan momentum untuk bersengketa. Salah satu contoh yang bisa menimbulkan permasalahan dalam pertanahan ketika pihak keluarga yang lain telah melakukan jual beli/peralihan tanah, kemudian dari keluarga yang lain juga melakukan jual beli/peralihan tanah tanpa sepengetahuan keluarga yang lain sehingga terjadi 2 (dua) jual beli atau peralihan dalam satu bidang tanah yang sama.

Putusan No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn memaparkan awal mulanya terjadi sengketa adalah ketika Nyonya Harjo Utomo alias Minah Selaku penggugat atas dasar kepercayaan menitipkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (SHM) kepada keponakannya Tukijan pada tahun 2007. Pada tahun

---

<sup>4</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 187

2009 tukijan yang tidak lain selaku tergugat I menggadaikan sertifikat tanah tersebut kepada bapak anjar (almarhum) sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah). Kemudian di hadapan keluarga Tukijan berjanji mengembalikan sertifikat tanah tersebut dan melunasi semua hutangnya kepada bapak Anjar (almarhum).

Selanjutnya Nyonya Harjo Utomo (penggugat) ditemui seorang laki laki pada tahun 2015 bernama Ali Ahmad Yulianto, selaku tergugat III dalam perkara ini mengaku sebagai orang yang sudah membeli tanah yang dimiliki Nyonya Harjo Utomo (penggugat). Karena Nyoya Harjo Utomo (penggugat) kebingungan atas kedatangan seseorang yang mengaku membeli tanah miliknya Nyonya Harjo Utomo (penggugat) memutuskan melaporkan kejadian tersebut kepada POLDA DIY.

Adapun Notaris/ PPAT Mh. Djaelani bertempat di Sleman dalam perkara ini didudukkan sebagai tergugat II karena berdasarkan tindak lanjut laporan Nyonya Harjo Utomo (penggugat) Mh. Djaelani telah melakukan legalitas surat kuasa bahwa telah hadir dihadapan notaris/PPAT Mh. Djaelani (tergugat II) seolah olah Nyonya Harjo Utomo (penggugat) telah memberikan kuasanya kepada Tukijan (tergugat I) pada tanggal 06 April 2019 untuk menjual tanah tersebut kepada dirinya (Tukijan). Dari keterangan Nyonya Harjo Utomo (penggugat) tidak pernah menjual tanah miliknya kepada siapapun termasuk kepada keponakanya Tukijan (tergugat I) dan selanjutnya Nyonya Harjo Utomo (penggugat) tidak pernah hadir atau datang di hadapan

Notaris/PPAT Mh. Djaelani, (tergugat II) untuk memberikan kuasa kepada Tukijan (tergugat I) untuk menjual tanah miliknya.

Berdasarkan surat kuasa palsu tersebut pada tanggal 06 April 2009 Tukijan melakukan jual beli atas tanah dengan SHM Nomor 03539 atas nama Nyonya Harjo Utomo alias Minah (penggugat) di hadapan Notaris/PPAT Mh Djaelani dengan akta jual beli nomor 215/2009 tanggal 3 Desember 2009. Kemudian setelah adanya akta jual beli nomor 215/2009 Tukijan (tergugat I) kembali melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dengan Ali Ahmad Yulianto (tergugat III) di hadapan notaris/PPAT Nyonya Tuti Eltianto, kemudian terbit akta jual beli nomor 741/2014 tertanggal 31 Desember 2014 dan notaris/PPAT Nyonya Tuti Eltianto. dalam perkara ini diindikasikan adanya akta sepihak yang di buat tergugat 1. Akta di bawah tangan (onderhand akte) menurut 1874 KUHPerdara dan 286 R.Bq. adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, Surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.<sup>5</sup>

Turut digugat dalam perkara ini sebagai (turut tergugat I) karena kelalaiannya dalam menerbitkan akta jual beli. dalam perkara ini terdapat wanprestasi maka Dalam hal adanya wanprestasi dalam hubungan hutang piutang, maka adalah layak dan sesuai dengan rasa keadilan jika sebagai ganti

---

<sup>5</sup> M. Natsir Asnawi, S.HI., MH., *Hukum Acara Perdata* , (Yogyakarta: UII Press, 2019), hlm. 161.

rugi penghasilan keuntungan ditetapkan sebesar 6% dari hutang pokok setiap bulanya terhitung mulai gugatan didaftarkan di kepanitraan pengadilan negeri.<sup>6</sup>

Tidak hanya itu kepala kantor pertanahan Kabupaten Sleman juga turut menjadi tergugat dalam perkara ini sebagai turut tergugat II. Karna telah menerbitkan Sertifikat Hak milik (SHM) nomor 03539 desa sendang dadi, luas tanah 515 M dari atas nama Nyonya Harjo Utomo alias Minah (penggugat) menjadi atas nama Tukijan (tergugat I) kemudian diterbitkan kembali dari atas nama Tukijan (tergugat I) menjadi atas nama Ali Ahmadi Yulianto.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan tersebut, penyusun tertarik membahas dan menganalisis permasalahan yang terjadi. Maka penyusun ingin melakukan penelitian sebagai tugas akhir yaitu skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Ganda Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, penulis menarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa putusan tersebut membatalkan akta jual-beli atas tanah pada putusan No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn?

---

<sup>6</sup> Chaidir Ali, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Nur Cahaya, 1991), hlm. 312

2. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta jual-beli atas tanah pada putusan No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Kegiatan penelitian dalam bidang hukum perdata khususnya dalam bidang pertanahan atau agraria ini penulis berharap dapat mendatangkan manfaat atau kegunaan bagi penulis dan pembaca dari semua kalangan akademik maupun non akademik, Dari uraian latar belakang dan pokok masalah diatas maka tujuan dan kegunaan penelitian ini sebagai berikut :

#### **1. Tujuan Penelitian**

- a) Untuk mengetahui mengapa pembatalan akta jual beli atas tanah dari putusan No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn.
- b) Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari pembatalan akta jual beli atas tanah dari putusan No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn.

#### **2. Kegunaan Penelitian**

- a) Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, pemahaman dan bagi para pembaca dalam sengketa pertanahan yang sama dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn terutama dalam pokok perkara mengenai pentingnya akta otentik seperti akta jual beli dalam transaksi menggunakan sertifikat hak milik atas tanah.
- b) Secara praktis diharapkan penelitian ini bisa memberikan kontribusi pemikiran dalam hukum perdata terutama dalam hukum agraria mengenai pentingnya akta otentik seperti akta jual beli dalam



transaksi menggunakan sertifikat hak milik atas tanah sehingga kedepannya tidak ada sengketa sengketa yang sama dengan putusan Negeri Sleman No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn.

- c) Dari penelitian ini diharapkan menjadi referensi bagi pembaca khususnya mahasiswa hukum yang memiliki konsentrasi hukum perdata dalam bidang pertanahan mengenai sengketa pertanahan yang serupa dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn.

#### **D. Telaah Pustaka**

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun telah melakukan penelusuran literatur skripsi maupun tesis yang memiliki kemiripan dan unsur pembeda yang signifikan dalam penyusunan bahasan skripsi yang penyusun angkat. Hal tersebut guna menjaga orisinalitas dan sebagai pelengkap data dari apa yang penyusun kaji dalam skripsi yang berjudul “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn.”. Ditemukan sejumlah penelitian yang relevan antara lain sebagai berikut:

Penelitian pertama, oleh Prihatini Hudahanin, 2015, Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli Di Kecamatan Tamalatea (Studi Kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penerbitan akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPAT sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto dan untuk mengetahui tanggung jawab Camat selaku PPAT sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto. Disini peneliti memaparkan banyaknya

kesalahan yang dilakukan dalam pembuatan akta jual beli PPAT sementara yakni camat sehingga akta jual beli yang dibuat cacat hukum dan tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil dan ini menjadi bagian dari pertanggungjawaban pribadi (*fautes de personalles*).<sup>7</sup>

Penelitian kedua, oleh Arum Priyani, 2017, *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Masih Menjadi Hak Milik Bersama Namun Dijadikan Jaminan Hutang Di Bank (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Klaten)*. Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui proses jual beli tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan, pertimbangan hakim dalam memberikan kesimpulan pembuktian, dan pertimbangan hakim dalam memberikan putusan terhadap kasus jual beli tanah dimana tanah sebelumnya masih menjadi hak milik bersama dan dijadikan jaminan hutang di bank. Penelitian ini lebih menegaskan pertimbangan hakim dalam pengambilan putusan adalah proses jual beli hak atas tanah telah bersifat terang karena dilakukan dihadapan PPAT hal ini sesuai dengan sistem hukum pertanahan nasional dan perbuatan tergugat adalah perbuatan melawan hukum.<sup>8</sup>

Penelitian ketiga, oleh Rony Fauzi, 2012, *Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat Berdasarkan Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan Untuk Bertindak Dalam Dua Kedudukan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/Pdt.G/2009/Pn.Bks Tanggal 23 Juni*

---

<sup>7</sup> Prihatini Hudahanin, "Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli Di Kecamatan Tamalatea (Studi Kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)," Skripsi Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Alauddin Makassar (2015).

<sup>8</sup> Arum Priyani, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Masih Menjadi Hak Milik Bersama Namun Dijadikan Jaminan Hutang Di Bank (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Klaten)," Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta (2017).

2009). Disini penyusun menguraikan bahwa pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik tentang tanah sesuai ketentuan yang berlaku khususnya peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT, sehingga tanggung jawab profesinya terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana harus direalisasikan pelaksanaannya secara teliti, hati-hati, dan tidak mengabaikan kode etik profesi dan sumpah jabatan yang telah dilakukan. Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif eksplanatoris dan data yang diolah adalah analitis kualitatif isi sesuai dengan tujuan penelitian yang selanjutnya dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan antara lain yaitu bahwa tidak terlaksananya putusan pengadilan tersebut sehingga dalam hal pembuatannya hanya terlihat seperti pembuatan akta jual beli pada umumnya.<sup>9</sup>

Penelitian kelima, oleh Shinta Mahardhika, 2015, Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dengan Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Surakarta (Studi Pada Kutipan Risalah Lelang No.532 Tahun 2014 Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta). Penelitian ini memaparkan analisis mengenai bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli dengan lelang yang dilakukan di kantor pertanahan kota Surakarta. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah maka

---

<sup>9</sup> Roni Fauzi, "Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat Berdasarkan Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan Untuk Bertindak Dalam Dua Kedudukan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/Pdt.G/2009/Pn.Bks Tanggal 23 Juni 2009)," Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Salemba Januari (2012).

pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 di kantor pertanahan, sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum. Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai orang dan badan hukum. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui dan mengkaji pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasar peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 di kantor pertanahan kota Surakarta dan mendeskripsikan mengenai kepastian hukum bagi pemegang risalah lelang dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang di kantor pertanahan kota Surakarta berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997.<sup>10</sup>

Penelitian oleh Ibnu Ady Susilo, 2015, Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktik Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui fungsi dari pemberian surat kuasa notaris yang diberikan notaris kepada penjual dan pembeli sebagai bentuk perlindungan hukum. Dalam penelitian ini memaparkan peran notaris juga sangat penting dalam memberikan pengetahuan dan penyuluhan hukum kepada para pihak ketika terdapat permasalahan-permasalahan yang ada dalam masyarakat sehingga dalam perbuatan hukum khususnya jual beli tanah tidak merugikan para pihak, meskipun di dalam praktiknya peran notaris tidak sebatas memberikan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang dibuatnya saja, melainkan

---

<sup>10</sup> Shinta Mahardhika, "Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dengan Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Surakarta (Studi Pada Kutipan Risalah Lelang No.532 Tahun 2014 Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta," Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta (2015).

mencakup hal yang luas termasuk memberikan solusi-solusi terbaik ketika terjadi permasalahan atau perbedaan pendapat yang terjadi di antara para pihak yang menghadap.<sup>11</sup>

## E. Kerangka Teori

### 1. Teori Hukum

Berangkat dari tulisan seorang ilmuwan dan teolog Huston Smith dalam bukunya yang berjudul *Why Religion Matter; The Fate of Human Spirit in an age of Disbelief* yang telah menempatkan hukum dalam sebuah metafora terowongan modernis yang disebutnya dengan terowongan sains. Buku tersebut telah banyak memberikan inspirasi dalam substansi tulisan banyak orang. Kendati sedikit sekali pemikiran yang menempatkan hukum dalam jati dirinya sebagai ilmu. Kutipan Smith yang banyak menginspirasi substansi tulisan sebagai berikut:

"Dalam terowongan yang disebutnya dengan terowongan modernis, terdiri dari bagian-bagian, ada lantai terowongan, yang digambarkannya dengan sikap ilmiah yang berlebihan (*scientisme*), dinding kiri terowongan berbicara tentang pendidikan tinggi, serta kajian tentang disiplin lain, seperti ilmu-ilmu sosial, psikologi, humaniora, filsafat dan kajian agama. Atap terowongan, melihat peran media di era modern, sedangkan dinding kanan terowongan dibicarakan mengenai hukum."<sup>12</sup>

Dalam kutipan diatas dapat diambil 2 kesimpulan bahwa:

- a) Hukum harus dipandang sebagai jaringan yang posisinya dan kedudukanya sama dengan disiplin lain.

---

<sup>11</sup> Ibnu Ady Susilo, "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktik Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta," Skripsi Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2015).

<sup>12</sup>Otjen Salman S. dan Anton F Susanto, *Teori Hukum "Mengingat Mengumpulkan Dan Membuka Kembali"*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2004), hlm. 8-9

b) Hukum harus menjadi wilayah yang terbuka dan peka.

Dimana hukum ini mengakses berbagai macam lini dengan bersifat multi dan interdisipliner.

Dalam menggambarkan hukum sebagai sebuah ilmu harus ada argumentasi teori bahwa yang dijelaskan itu adalah ilmiah agar menjadi sebuah teoritis. Dalam buku Prof. Dr. H.R. Otjen Salman mencoba melihat dan kemudian menjelaskannya dari sudut pandang yang lain, bahwa dari sekian banyak teori (hukum) yang muncul, apabila dilihat dari pendekatannya ada dua karakteristik besar atau dua pandangan besar (*Grand Theory*) paling tidak menurut tulisan ini yang masing-masing bertolak belakang namun ada dalam satu realitas seperti sebuah gambaran satu mata uang yang memiliki dua belah bagian yang berbeda yang dilihat dari paparan sebagai berikut: Pertama, bahwa teori hukum bersifat teori hukum bersifat deterministik, reduksionis dan realistik, kedua pandangan yang menyatakan bahwa hukum bukanlah sebagai suatu sistem yang teratur tetap merupakan sesuatu yang berkaitan dengan ketidakteraturan, tidak dapat diramalkan, dan Kedua, bahwa hukum sangat dipengaruhi oleh persepsi orang (pengamat) dalam memaknai hukum tersebut. Mengenai pandangan yang kedua ini banyak dikemukakan oleh mereka yang beraliran sosiologis (mikro).<sup>13</sup>

## 2. Negara Hukum

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 46-47



Berangkat dari arti hukum adalah peraturan yang mengikat secara resmi disahkan oleh penguasa atau pemerintah. Sehingga jika dilihat dari definisi singkat hukum, bisa diartikan singkatnya negara hukum adalah suatu negara yang segala bentuk aktivitas di dalamnya diatur dan diawasi oleh aturan.

Dalam bingkai negara hukum, negara tidak boleh campur tangan terlalu banyak terhadap urusan dan kepentingan warga negara. Namun seiring perkembangan zaman, negara hukum formil berkembang menjadi negara hukum materiil yang berarti negara yang pemerintahannya memiliki keleluasaan untuk turut campur tangan dalam.<sup>14</sup>

Menurut Sobirin Malian, perkembangan konsep negara hukum merupakan produk dari sejarah, sebab rumusan atau pengertian negara hukum itu terus berkembang mengikuti sejarah perkembangan umat manusia. Seperti yang dijelaskan oleh A. Ahsin Thohari bahwa konsep negara hukum muncul sebagai respon dari pemikiran dan gagasan negara modern yang multi perspektif dan selalu aktual sesuai dengan perkembangan zaman urusan warga dengan dasar bahwa pemerintah ikut bertanggung jawab terhadap kesejahteraan rakyat. Negara bersifat aktif dan mandiri dalam upaya membangun kesejahteraan rakyat.<sup>15</sup>

Menurut teori kedaulatan hukum atau *Rechts-souvereiniteit* tersebut yang memiliki bahkan yang merupakan kekuasaan tertinggi di dalam suatu negara itu adalah hukum itu sendiri. Karena baik raja atau

---

<sup>14</sup> Undang Hidayat, "Negara Hukum Dan Politik Hukum Islam Di Indonesia: Catatan Kritis Atas Pemikiran Nurcholish Madjid," *Jurnal Hukum*, Vol. 1:3 (Desember 2015), hlm. 2

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 2

penguasa maupun rakyat atau warga negara, bahkan negara itu sendiri semuanya tunduk kepada hukum. Semua sikap, tingkah laku dan perbuatannya harus sesuai atau menurut hukum. Jadi menurut Krabbe yang berdaulat itu adalah hukum.<sup>16</sup>

Di Indonesia sudah sejak ajaran trias politika *Montesquieu* diciptakan, dikandung maksud bahwa kekuasaan masing-masing alat perlengkapan negara atau lembaga negara yang menurut ajaran trias politika Montesquieu tersebut adalah:

- a. Badan Legislatif, yaitu badan yang bertugas membentuk Undang-undang
- b. Badan Eksekutif, yaitu badan yang bertugas melaksanakan Undang-undang
- c. Badan Yudikatif, atau hakim, yaitu badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan undang-undang dan apabila terjadi pelanggaran terhadap undang-undang ia bertugas untuk memeriksa dan mengadilinya

Masing-masing badan atau lembaga negara tersebut bersifat mandiri, dalam arti bahwa masing-masing badan, atau lembaga negara, atau alat perlengkapan negara itu tidak dapat saling mempengaruhi.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Bisa ditarik kesimpulan bahwa Indonesia sebagai negara hukum negara dan rakyatnya harus tunduk terhadap hukum dan segala persoalan maupun sengketa

---

<sup>16</sup> Soehino, *Ilmu Negara*, (Yogyakarta; Liberty, 2005), hlm.156.

harus diselesaikan melalui jalur hukum sehingga tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dimana Indonesia sebagai negara hukum memiliki wadah penyelesaian permasalahan yang berkaitan dengan hukum melalui lembaga negara yakni badan yudikatif.

### 3. Tujuan Hukum

Dalam mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan<sup>17</sup>. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

#### 1) Keadilan Hukum;

Keadilan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Hal yang paling fundamental ketika membicarakan hukum tidak terlepas dengan keadilan dari Yunani. Dari zaman Yunani hingga zaman modern para pakar memiliki disparitas konsep keadilan, hal ini disebabkan pada kondisi saat itu. Pada konteks ini sebagaimana telah dijelaskan pada pendahuluan,

---

<sup>17</sup> Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2012), hal.123

bahwa tidak secara holistik memberikan definisi keadilan dari setiap pakar dizamannya akan tetapi akan disampaikan parsial sesuai penulisan yang dilakukan.

Dalam bukunya *Nichomachen Ethics*, Aristoteles sebagaimana dikutip Shidarta telah menulis secara panjang lebar tentang keadilan. Ia menyatakan, keadilan adalah kebajikan yang berkaitan dengan hubungan antar manusia. Kata adil mengandung lebih dari satu arti. Adil dapat berarti menurut hukum, dan apa yang sebanding, yaitu yang semestinya. Di sini ditunjukkan, bahwa seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya.<sup>18</sup>

## 2) Kemanfaatan Hukum;

Terkait kemanfaatan hukum ini menurut teori utilitis, ingin menjamin kebahagiaan yang terkesan bagi manusia dalam jumlah yang sebanyakbanyaknya. Pada hakekatnya menurut teori ini bertujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Pengamat teori ini adalah Jeremy Bentham, teori berat sebelah sehingga Utrecht dalam menanggapi teori ini mengemukakan tiga hal yaitu:

- 1) Tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya halhal yang kongkret.

---

<sup>18</sup> Suwardi Sagama, "Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Dalam Pengelolaan Lingkungan", *Mazahib*, Vol. 15:1 (Juni 2016), hal. 24

2) Hanya memperhatikan hal-hal yang berfaedah dan karena itu isinya bersifat umum.

3) Sangat individualistis dan tidak memberi pada perasaan hukum seorang.<sup>19</sup>

### 3) Kepastian Hukum.

kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.

Menurut Gustav Radbruch terdapat dua macam pengertian kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam

---

<sup>19</sup> Muhammad Ridwansyah, "Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 13:2, (Juni 2016), hal. 290-291

hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan *rechstwekelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat difatsirkan secara berlain-lainan.<sup>20</sup>

#### 4. Kekuasaan Kehakiman

Kekuasaan Kehakiman menjadi satu bab tersendiri dalam UUD NRI 1945 yaitu BAB IX tentang Kekuasaan Kehakiman. Terdiri dari Pasal 24, Pasal 24A, Pasal 24B, Pasal 24C, dan Pasal 25. Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi, bunyi Pasal 24 Ayat (2). Pasal 24 Ayat (1) UUD NRI 1945 menegaskan bahwa Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.

Pasal 24 Ayat (3) UUD NRI 1945 mengatakan bahwa Badan--badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman diatur dalam undang--undang. Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman saat ini yang berlaku adalah Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009

---

<sup>20</sup> Muhammad Ridwansyah, "Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 13:2, (Juni 2016), hal. 286



tentang Kekuasaan Kehakiman. UU 48 tahun 2009 mencabut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman karena dianggap tidak sesuai lagi dengan kebutuhan hukum dan ketatanegaraan menurut UUD NRI 1945.

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman disahkan di Jakarta pada tanggal 29 Oktober 2009 oleh Presiden Susilo Bambang Yudhoyono. UU 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman mulai berlaku setelah diundangkan oleh Menkumham Patrialis Akbar pada tanggal 29 Oktober 2009 di Jakarta.<sup>21</sup>

Dari lembaga yudikatif inilah diharapkan setiap orang yang berperkara dapat memperoleh kedudukan hukum yang sama dimuka hukum, atau dimuka hakim atau dimuka hakim. Pengadilan dalam menyelesaikan suatu perkara pada prinsipnya melalui dua fase. Fase pertama adalah fase pemeriksaan dan fase yang kedua adalah fase memberikan keputusan.<sup>22</sup>

Putusan adalah produk dari pemeriksaan perkara yang dilakukan oleh hakim. Berdasarkan Pasal 178 HIR/189 RBG, setelah pemeriksaan selesai, maka hakim karena jabatannya harus melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkan. Pemeriksaan dianggap telah selesai apabila telah melalui tahap jawaban dari tergugat, replik dari penggugat, duplik dari tergugat, pembuktian dan kesimpulan yang

---

<sup>21</sup> <https://www.jogloabang.com/pustaka/> diakses pada 04 Januari 2021

<sup>22</sup> Soehino, *Hukum Tata Negara: Negara Kesatuan Republik Indonesia Berdasarkan Pancasila Dan Undang-Undang Dasar 1945 Adalah Negara Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 72.

diajukan oleh para pihak. Pembahasan mengenai cacat tidaknya suatu putusan hakim harus ditinjau dari asas-asas putusan yang harus diterapkan dalam putusan. Pada hakikatnya asas-asas tersebut terdapat dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Dalam memutuskan perkara banyak aspek yang harus hakim pertimbangkan dan jalankan. Dalam penelitian ini penting dilihat apakah putusan hakim dalam perkara yang peneliti bahas sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak dalam memutuskan perkara tersebut.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah yuridis normatif atau penelitian doktrinal yaitu penelitian yang menggunakan bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier sebagai bahan utama.

Dari uraian di atas peneliti melakukan penelitian pustaka (*library research*) yaitu penelitian dengan menggunakan data kepustakaan untuk mencari data dengan membaca dan menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan bahan skripsi adalah mendeskripsikan atau menganalisis terkait putusan No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn tentang akta jual beli ganda atas tanah.

Dalam penelitian hukum ini, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan menggambarkan gejala tertentu. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu dan memperkuat teori lama atau dalam kerangka menyusun teori baru.

Berdasarkan pengertian tersebut, metode penelitian jenis ini dimaksudkan untuk menggambarkan semua data yang diperoleh yang berkaitan dengan judul penelitian secara jelas dan rinci kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang ada. Dalam penelitian ini, Penulis ingin memperoleh gambaran lengkap dan jelas tentang pembatalan akta jual beli tanah dan akibat hukum dari batalnya Akta jual beli akta tanah pada putusan tersebut.

## 2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum ini, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan menggambarkan gejala tertentu. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu dan memperkuat teori lama atau dalam kerangka menyusun teori baru.

Berdasarkan pengertian tersebut, metode penelitian jenis ini dimaksudkan untuk menggambarkan semua data yang diperoleh yang berkaitan dengan judul penelitian secara jelas dan rinci kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang ada. Dalam penelitian ini, Penulis ingin memperoleh gambaran lengkap dan jelas tentang pembatalan akta jual beli tanah dan akibat hukum dari batalnya Akta jual beli akta tanah pada putusan tersebut.

Karena untuk mencapai hasil atau jawaban dari rumusan masalah dari penelitian ini harus dapat ditemukan secara umum kemudian secara khusus (deduktif) dan pendekatan penelitian ini dicari melalui Undang-Undang Dasar, KUH Perdata, dan Undang-Undang yang bersangkutan dengan penelitian ini. Dari paparan di atas maka metode pendekatan yuridis normatif yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan.

### 3. Sumber Data

Sumber data menurut penelitian moleong adalah “Sumber dari mana data dapat diperoleh. Sumber data merupakan masalah yang perlu diperhatikan dalam setiap penelitian ilmiah, agar diperoleh data yang lengkap, benar, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan Pendekatan teori, metode teknik dan analisis normatif. Dan dalam hal ini dipergunakan data sekunder yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-perundang, putusan pengadilan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana terkemuka di

bidang ilmu hukum. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahannya.

Bahan hukum yang akan dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### 4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori, dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Teknik analisis data adalah suatu uraian tentang cara-cara analisis, yaitu dengan kegiatan mengumpulkan data dan kemudian diadakan pengeditan terlebih dahulu, untuk selanjutnya dimanfaatkan sebagai bahan analisis yang sifatnya kualitatif. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini teknik analisis data kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan data, mengualifikasikan, kemudian menghubungkan teori yang berhubungan dengan masalah dan akhirnya menarik kesimpulan untuk menentukan hasil. Analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan.

Setelah data terkumpul maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan terhadap data-data tersebut. Analisis dilakukan dengan

metode kualitatif komparatif yaitu penguraian dengan membandingkan hasil penelitian pustaka (data sekunder) dengan hasil penelitian pustaka, sehingga dapat dibuktikan apakah penerapan perjanjian sudah sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn.

#### **G. Sistematika pembahasan**

Untuk mempermudah penulis dalam menyusun penulisan ini, maka akan dibagi menjadi lima bab, dan tiap bab dibagi dalam sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasan. Adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

BAB *Pertama*, berisi pendahuluan yang bertujuan sebagai pengantar untuk pembahasan dalam bab-bab berikutnya. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB *Kedua*, berisi tentang tinjauan umum terhadap pengertian hukum, negara hukum, kekuasaan kehakiman dan paparan mengenai putusan pengadilan.

BAB *Ketiga*, berisi tentang gambaran umum terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn.

BAB *Keempat*, berisi tentang amar putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/PDT.G/2016/PN.Smn serta analisis yuridis terhadap putusan tersebut.



BAB *Kelima*, penutup yang merupakan kesimpulan dan saran. Kesimpulan diambil dari analisis data pada bab-bab sebelumnya yang disusun secara sistematis, sebagai akhir dari pembahasan saran yang didasari dari hasil penelitian.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan yang sudah dilakukan sebelumnya, penyusun akan menyampaikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Adanya batalan akta jual beli yang dilakukan oleh majelis hakim sangat berdasar pada ketentuan hukum perdata. Putusan pembatalan akta jual beli tersebut diambil didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Di mana tergugat melakukan rentetan hukum seperti membuat kuasa palsu, melakukan jual beli yang tidak dibenarkan oleh hukum, dan tidak adanya itikad baik dari tergugat. Sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh tergugat sebelumnya dinyatakan batal demi hukum.
2. Putusan pembatalan tersebut mengakibatkan akta jual beli Nomor 215/2009 dan Nomor. 740/2014 tidak sah dan batal demi hukum. Selain itu, seluruh perikatan yang terjadi dalam rentetan perkara dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Sehingga, secara sah objek kebendaan tersebut kembali pada pemiliknya, selanjutnya sertifikat tanah tersebut dikembalikan kepada pemilik sah yaitu penggugat (Nyonya Harjo Utomo).

#### **B. Saran**

Setelah menyusun memberikan kesimpulan di atas, penyusun ingin memberikan saran terkait dengan permasalahan ini. Adapun saran yang penulis kemukakan adalah sebagai berikut:

1. Untuk lembaga pembentuk undang-undang, diharapkan dapat melakukan peninjauan kembali peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah. Di mana sengketa akta jual beli tanah sudah sering terjadi diakibatkan karena adanya orang yang ingin mengelabui hukum dan memanfaatkan keuntungan ketika mendapatkan kepercayaan dari seseorang untuk dititikan SHM atas tanah. Hal ini disebabkan karena dengan diperbolehkannya SHM sebagai jaminan, membuat seseorang dapat memakai dan menggadaikan sertifikat yang bukan miliknya kepada orang lain. Oleh karena itu, peninjauan kembali peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai SHM diperlukan agar tidak terjadi kembali atau dapat mengurangi jumlah kasus sengketa atas jual beli tanah.
2. Untuk pemerintah diharapkan dapat melakukan pengawasan yang lebih ketat kepada pihak Notaris/PPAT dalam hal penerbitan akta jual beli tanah. Sehingga, orang yang ingin mengelabui hukum tidak memiliki ruang untuk melakukan tindakan hukum yang tidak dibenarkan.
3. Untuk masyarakat luas, penyusun menyarankan agar selalu memeriksa objek dalam perjanjian jual beli yang dilakukan. Di mana, orang yang melakukan perjanjian atau perikatan dapat memeriksa asal-usul hak atas tanah tersebut didapat dan darimana peralihan haknya. Selain itu,

masyarakat juga harus lebih berhati-hati ketika menitipkan SHM miliknya kepada orang lain karena SHM dapat digunakan sebagai jaminan..



## DAFTAR PUSTAKA

### PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Undang Undang Dasar 1945

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

Undang – Undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria  
(Selanjutnya Disebut UUPA)

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

### BUKU BUKU

Asnawi, M. Natsir. 2019. *Hukum Acara Perdata Teori, Praktik Dan Permasalahannya Di Peradilan Umum Dan Peradilan Agama*. Yogyakarta: UII Press.

Ali, Chaidir. 1991. *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Nur Cahaya

Budiardjo, Mirian. 1991. *Dasar-Dasar Ilmu Politik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Chandra, Syafrudin. 2005. *Sertifikat kepemilikan hak atas tanah persyaratan permohonan di kantor pertanahan*. Jakarta: Grasindo.

Erwin, Muhammad. *Filsafat Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 2012

- Hakim, Abdul Aziz. 2011. *Hukum Negara Dan Demokrasi Di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Handoyo, B. Hestu Cipto. 2009. *Hukum Tata Negara Indonesia Menuju Konsolidasi Sistem Demokrasi*. Jakarta: Universitas Atma Jaya.
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan
- Hoesain, Zainal Arifin. 2016. *Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia, Sejarah Kedudukan, Fungsi Dan Pelaksanaan Kekuasaan Kehakiman Dalam Perspektif Konstitusi*. Yogyakarta: Setara Press.
- Huda, Ni'matul. 2013. *Ilmu Negara*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Lamintang, P.A.F, dan Theo lamintang. 2010. *Pembahasan KUHAP Menurut Ilmu Pengetahuan Hukum Pidana dan Yurisprudensi*. Jakarta: Sinar Grafika
- Manan, Abdul. 2000. *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*. Bandung: Yayasan Al Hikmah.
- Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Perangin, Effendi. 1994. *Praktik Jual beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo persada
- Raharjo, Satjipto. 2005. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salman S, Otjen dan Anton F Susanto. 2004. *Teori Hukum "Mengingat Mengumpulkan Dan Membuka Kembali"*. Bandung; PT Refika Aditama.
- Soehino. 1985. *Hukum Tata Negara "Negara Kesatuan Republik Indonesia Berdasarkan Pancasila Dan Undang-Undang Dasar 1945 Adalah Negara Hukum"*. Yogyakarta; Liberty.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Ilmu Negara*. Yogyakarta; Liberty.



Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian Cetakan KE-10*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah*. 2008. Jakarta: Sinar Grafika

Tutik, Titik Triwulan. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

## **KARYA ILMIAH**

Adonara, Firman Floranta. "Prinsip Kebebasan Hakim Dalam Memutus Perkara Sebagai Amanat Konstitusi." *Jurnal Konstitusi*. Vol. 12, No. 2, Juni 2015.

Fauzi, Roni. "Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat Berdasarkan Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan Untuk Bertindak Dalam Dua Kedudukan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/Pdt.G/2009/Pn.Bks Tanggal 23 Juni 2009)." Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Salemba, tahun 2012.

Hidayat, Undang. "Negara Hukum Dan Politik Hukum Islam Di Indonesia: Catatan Kritis Atas Pemikiran Nurcholish Madjid." *Jurnal Hukum*. Vol. 17 No. 3, Desember 2015.

Hudahanin, Prihatini. "Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli Di Kecamatan Tamalatea (Studi Kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)." Skripsi Fakultas Syariah Dan Hukum Alauddin Makassar, tahun 2015.

Mahardhika, Shinta. "Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dengan Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Surakarta (Studi Pada Kutipan Risalah Lelang No.532 Tahun 2014 Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)." Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2015.

Monteiro, Josef M. "Putusan Hakim Dalam Penegakan Hukum Di Indonesia." *Jurnal Hukum Pro Justisia*. Vol. 25, No. 2, April 2007.

Priyani, Arum. "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Masih Menjadi Hak Milik Bersama Namun Dijadikan Jaminan Hutang Di Bank (Studi Kasus Di

Pengadilan Negeri Klaten).” Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2017.

Ridwansyah, Muhammad. “Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh.” *Jurnal Konstitusi*. Vol. 13:2. Juni 3026

Susilo, Ibnu Ady. “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktik Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta.” Skripsi Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, tahun 2015.

Sagma, Suwardi. “Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Dalam Pengelolaan Lingkungan” *Mazahib*. Vol. 15:1. Juni 2016

Taufik, Giri Ahmad. “Pembatasan dan Penguatan Kekuasaan Kehakiman.” *Jurnal Yudisial*. Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

#### **LAIN LAIN**

<http://putriagustia.blogspot.co.id/2012/05/pengertian-hukum-perjanjian.html/>  
Dokumentasi Profil Putusan Pengadilan Negeri Sleman Dikutip Pada Minggu 11 Januari 2021

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA