



**JURNAL  
POROS HUKUM  
PADJADJARAN**

P-ISSN: 2715-7202

E-ISSN: 2715-9418

Artikel diterima:  
27 Januari 2022

Artikel diterbitkan:  
30 Mei 2022

DOI:  
<https://doi.org/10.23920/jphp.v3i2.763>

Halaman Publikasi:  
<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/JPHP/issue/archive>

Diterbitkan oleh:  
Fakultas Hukum  
Universitas Padjadjaran

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH: TELAAH YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3500 K/PDT/2018**

**SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT AS THE BASIS FOR TRANSFER OF LAND RIGHTS: JURIDICAL ANALYSIS OF THE SUPREME COURT DECISION NUMBER 3500 K/PDT/2018**

Azizah Kamilah Putri<sup>1</sup>, Anita Afriana<sup>2</sup>, Hazar Kusmayanti<sup>3</sup>

**ABSTRAK**

*Private property* atau kepemilikan pribadi atas sumber daya alam, salah satunya yakni berinvestasi dalam jual beli tanah. Pada praktiknya sering terjadi sengketa mengenai subjek dan objek jual beli tanah serta tata cara jual beli tanah, seperti pada putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/PDT/2018, yang mana terjadi sengketa dua bidang tanah seluas 3.055 Ha antara ahli waris keluarga Sunarti (Tergugat) dan ahli waris keluarga Ichwanuddin Bin Dahlan (Penggugat), yang mana Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kendal menyatakan menolak provisi Para Penggugat dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian. Para Tergugat mengalami kekalahan atas putusan Pengadilan Negeri Kendal dan Pengadilan Tinggi Semarang, akhirnya mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka. Penelitian termasuk penelitian normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis yang menjelaskan gambaran analisis kasus sengketa tanah milik Muarif Bin Ngarip dan selanjutnya dianalisis secara yuridis kualitatif. Dari hasil penelitian disimpulkan pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/PDT/2018 bahwa akta pengikatan jual beli tanah dianggap sebagai akta jual beli tanah berdasarkan UUPA dan KUHPerdara adalah tidak tepat. Hal ini melanggar Pasal 1869 dan Pasal 1871 KUHPerdara karena tidak terdapatnya Akta Jual Beli Nomor 52 tanggal 28 Maret 1999 dan Akta Jual Beli Nomor 53 tanggal 28 Maret 1991 yang mana ketidaksesuaian antara judul dan isi akta. Menurut Pasal 19 UUPA, objek yang disengketakan bukan milik dari Para Termohon Kasasi/Para Penggugat, yang mengakibatkan dinyatakan batal demi hukum. Pertimbangan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/PDT/2018 berkaitan dengan *legal standing* (kedudukan hukum) para pihak adalah keliru. Berdasarkan pembuktian dan alat bukti a quo. Pihak Penggugat terbukti belum berstatus sebagai pemilik hak atas tanah dan tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

**Kata kunci:** hukum tanah; pengadilan; putusan hakim; sengketa tanah.

<sup>1</sup> Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Banda 42 Bandung, email: azizahkamilah@gmail.com

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno KM 21 Jatiningor, Kab. Sumedang, email: anita.afriana@unpad.ac.id

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno KM 21 Jatiningor, Kab. Sumedang, email: hazar.kusmayanti@unpad.ac.id

## ABSTRACT

*Private property or private ownership of natural resources, such as investing in the practice of buying and selling land. In the practice of buying and selling land there are often disputes both regarding the subject and object of buying and selling land, and about the procedure for buying and selling land as in the Supreme Court decision No. 3500 K / PDT / 2018, where there is a dispute of two plots of land covering an area of 3,055 Ha between the heirs of the Sunarti family (Defendant) and the heirs of the Ichwanuddin Bin Dahlan family (Plaintiff), which the Plaintiff filed a lawsuit with the Kendal District Court stating that it rejected the Plaintiffs' provision and granted the Plaintiffs' lawsuit for Part. The Defendants who suffered defeat to the ruling of the Kendal District Court and the Semarang High Court, finally submitted the reason for the cassation application to the Supreme Court. This research uses normative juridical method approaches that are carried out by researching library materials or mere secondary materials. This research includes normative research with analytical descriptive research specifications that explain the picture of land dispute case analysis belonging to Muarif Bin Ngarip. From the results of the research, it was concluded that the judge's consideration in the Supreme Court's decision Number 3500 K/PDT/2018 that the Binding Deed of Sale and Purchase of Land is considered a Deed of Sale and Purchase of Land based on the Basic Agrarian Law and the Civil Code is incorrect. This violates Article 1869 and Article 1871 of the Civil Code because there is no Deed of Sale and Purchase Number 52 dated March 28, 1999, and Deed of Sale and Purchase Number 53 dated March 28, 1991, which are incompatible between the title and content of the deed. According to Article 19 of Basic Agrarian Law, the object in dispute does not belong to the Cassation Respondents/Plaintiffs, which results in being declared null and void. The legal considerations in the Supreme Court's decision Number 3500 K/PDT/2018 regarding the legal standing of the parties are wrong. Based on the evidence and the quo evidence. It is proven that the Plaintiff does not have the status as the owner of land rights and does not have the legal standing to file a lawsuit in court.*

**Keywords:** *law of the land; court, judge's decision, land disputes.*

## PENDAHULUAN

Dalam kepustakaan hukum perdata, *private property* atau kepemilikan pribadi atas sumber daya alam seperti tanah atau benda-benda yang “tetap” berakar di dalam tanah termasuk hak milik atas barang-barang tidak bergerak (*roerende zaken*).

Penggunaan tanah sebagai lahan untuk pembangunan tempat tinggal dan tempat usaha, lahan untuk perkebunan dan pertanian, bahkan sebagai tempat peristirahatan terakhir menunjukkan dibutuhkannya ketersediaan tanah dalam jumlah yang banyak.

Tanah merupakan sumber daya alam serta sebagai sumber kepentingan hidup bagi seseorang, salah satunya adalah berinvestasi dalam praktik jual beli tanah. Pada praktik jual beli tanah sering terjadi sengketa baik mengenai objek jual beli tanah, subjek jual beli tanah maupun mengenai tata cara jual beli tanah tersebut. Umumnya, ketika seseorang memiliki hak atas suatu hal, seseorang itu dapat melakukan peralihan atau pemindahan atas hak yang dimilikinya tersebut, misalnya berupa hak atas tanah. Yang dimaksud dengan pengalihan adalah perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain dengan cara dijual, dihibahkan, ditukar, hibah wasiat, dan lain-lain.

Dalam hal pembuatan dan pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Mengenai perjanjian dengan objek berupa hak atas tanah dapat dikaitkan pada Pasal 1320 KUH Perdata yang

menyatakan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu adanya kata sepakat, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, adanya sebab yang halal.

Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>1</sup> Dalam perjanjian jual beli tanah, kesepakatan itu termasuk kesepakatan atas suatu hal tertentu, yaitu hak atas tanah yang merupakan objek perjanjian. Perihal tersebut, sebelum terjadinya peralihan baik berupa akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau melaksanakan jual beli dibawah tangan, maka dapat didahului dengan suatu perjanjian disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang tunduk sepenuhnya pada asas hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata terutama asas kebebasan berkontrak dan asas perjanjian lahir sejak adanya kesepakatan (*konsensuil*). Hubungan hukum kemudian muncul dari peristiwa hukum ini, yang mengarah ke pertunangan. Adapun apa yang dimaksud dengan perjanjian, yaitu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana satu pihak berhak untuk mengajukan tuntutan terhadap pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>2</sup>

Adanya perjanjian pengikatan jual beli, para pihak mempunyai kebebasan untuk menyepakati luas atau sempitnya hak, kewajiban, dan kewenangan serta akibat hukum dari masing-masing pihak yang dimasukkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) selama itu tidak bertentangan peraturan perundang-undangan dan/atau kesusilaan dan norma adat serta norma agama. Berbeda dengan Perjanjian Jual Beli (PJB) merupakan perjanjian yang tunduk sepenuhnya pada asas hukum pertanahan nasional sebagaimana tercantum dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Dasar Pokok Agraria UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya serta dituangkan ke dalam Akta Jual Beli (AJB) dengan isi rumusan norma dalam akta sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan tidak boleh disimpangi oleh para pihak, dibuat, dan ditandatangani oleh PPAT, berfungsi dan bertujuan untuk memindahtangankan hak atas tanah kepada pembeli dan memberikan kepada pembeli kewenangan sebagai pemilik hak atas tanah.<sup>3</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli mempunyai persamaan, yaitu memiliki objek benda yang sama seperti halnya tanah dan jika kedua perjanjian itu dituangkan dalam bentuk tertulis atau akta yang dibuat oleh pejabat umum tertentu seperti Notaris dan/atau PPAT maka kedudukannya sebagai akta otentik sebagaimana

---

<sup>1</sup> Salim H.S. (2014). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 10.

<sup>2</sup> R. Subekti. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa. hlm. 36.

<sup>3</sup> Samun Ismaya. (2011). *Pengantar Hukum Agraria Cetakan Ke Satu*, Yogyakarta: Graha Ilmu. hlm. 177.

dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang berbunyi: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat".

Pada praktik jual beli di masyarakat terkadang timbul sengketa yang dapat terjadi karena berbagai macam hal, seperti tidak dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak, terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua belah pihak, atau pun masalah lainnya yang memicu terjadinya sengketa. Hal ini dikarenakan tanah merupakan objek yang sangat rentan untuk dijadikan objek dalam perjanjian jual beli.

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/PDT/2018, tertanggal 16 Januari 2019 mengenai dua bidang tanah seluas sekitar 3 (tiga) hektar telah menjadi objek sengketa antara dua keluarga, diantaranya keluarga Sunarti dan keluarga Ichwanuddin Bin Dahlan yaitu masing-masing menempatkan dirinya sebagai pihak yang berhak atas dua bidang tanah karena telah membeli tanah tersebut dari pemilik awal, yaitu Sarimah Binti Muarif dan Kamam Bin Muarif.<sup>4</sup>

Keluarga Sunarti mempunyai 5 (lima) orang anak sebagai ahli waris yaitu Inayati, Muhammad Abduh, Shobirin, Nurus Shobah, Nurul Huda menyatakan berhak atas tanah objek sengketa karena orang tuanya telah membeli dari pemilik awal menurut ketentuan hukum adat disertai dengan surat penjualan dari pemilik awal dan salinan Buku Letter C dari Desa. Namun, keluarga almarhum Ichwanuddin Bin Dahlan yaitu Masruroh merupakan istri dari almarhum Ichwanuddin bin Dahlan mempunyai 11 (sebelas) orang anak yaitu Nur Zulaihah, Nur Rochimatul Aminin, Asharuddin, Nur Hikmatul Shobah, Nur Hidayatul Maslahah, Muhammad Qomaruddin, Lahmuddin, Muhammad Nazaruddin, Noor Rahmawati, Muhammad Fatkhuddin, Muhammad Fahrudin menyatakan berhak atas tanah objek sengketa karena orang tuanya sudah membeli tanah dari pemilik awal dengan menggunakan Akta Otentik berbentuk Akta Pengikatan Jual Beli dan salinan Buku Letter C.

Sengketa kedua keluarga ini kemudian berlanjut menjadi perkara di pengadilan. Diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Kendal sesuai dengan penerapan asas forum rei sitae yang dikenal dalam Hukum Acara Perdata, yaitu apabila objek sengketa terdiri dari benda tetap, maka Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili didasarkan pada tempat letak benda tetap tersebut. Dalam kasus ini, dua bidang tanah seluas sekitar 3 (tiga) hektar menjadi objek sengketa terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal. Oleh karena itu, gugatan diajukan oleh Para

---

<sup>4</sup> Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2021). <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>, diakses pada tanggal 06 Desember 2021 pukul 17.00 WIB.

Penggugat kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya tempat terletak tanah dan bangunan itu, yaitu Pengadilan Negeri Kendal.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3500K/Pdt/2018 tanggal 16 Januari 2019, terdapat beberapa masalah hukum yang dapat dianalisis sebagai berikut: Bagaimana pertimbangan hakim perihal akta pengikatan jual beli tanah dianggap sebagai akta jual beli tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Dasar Pokok Agraria dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata? Bagaimana pertimbangan hukum menentukan kedudukan hukum (legal standing) para pihak dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/Pdt/2018?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka. Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif analitis yang menjelaskan gambaran analisis terhadap kasus sengketa tanah milik Muarif Bin Ngarip.

## **PEMBAHASAN**

### **Pertimbangan Hakim Perihal Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Dianggap sebagai Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Dasar Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Kepemilikan tanah dapat "dipindahtangankan" dan "transfer" memiliki arti yang berbeda, "transfer" mengacu pada peristiwa hukum, "transfer" mengacu pada perbuatan hukum. Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan "pengalihan" adalah beralihnya hak milik kepada pihak lain karena meninggalnya pemiliknya, yaitu karena pewarisan (kematian) atau karena peristiwa hukum. Pada kematian pemilik, ahli waris memperoleh tanah hukumnya, dan konsep "pengalihan" mengacu pada pemindahan hak milik yang disengaja kepada pihak lain "oleh tindakan hukum" bertujuan untuk memungkinkan pihak lain untuk memperoleh Perbuatan yang dimaksud dapat terjadi melalui jual beli, barter, pemberian hadiah, dan lain-lain.<sup>5</sup>

Kepemilikan tanah dapat dialihkan. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah kepada orang lain. Pengalihan hak atas tanah terjadi apabila pihak yang membutuhkan tanah memenuhi syarat, yaitu tanah tersedia dan pemilik tanah bersedia mengalihkan haknya.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono. (1971). *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan. hlm. 296-298.

<sup>6</sup> Wardah. (2018). "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)". *Jurnal Universitas Tidar*, 2(2). hlm. 47.

Sebagaimana peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan jual beli yang menurut KUH Perdata adalah Perjanjian timbal balik di mana satu pihak (penjual) berjanji untuk menyerahkan kepemilikan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) berjanji untuk membayar sejumlah harga tertentu sebagai ganti perolehan hak milik. Istilah beli dan jual menunjukkan bahwa tindakan satu pihak disebut menjual dan tindakan pihak lain disebut membeli.<sup>7</sup>

Berkaitan dengan sengketa yang menjadi objek dalam tugas akhir ini dalam pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan Bukti P-11 dan Bukti P-12 merupakan peninggalan almarhum Ichwanuddin bin Dahlan yang dibeli secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 28 Maret 1999 sesuai Akta Jual Beli Nomor 52 dan Akta Jual Beli Nomor 53 tanggal 28 Maret 1991, sehingga objek sengketa adalah hak Para Termohon Kasasi/Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Ichwanuddin bin Dahlan.

Seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan adanya hubungan hukum antara bukti-bukti *a quo*. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendal secara jeli melihat bukti-bukti *a quo* yang mana didapatkan fakta bahwa tidak terdapat Akta Jual Beli Nomor 52 tanggal 28 Maret 1999 dan Nomor 53 tanggal 28 Maret 1991. Pertimbangan hukum tersebut sangat keliru, sebab berdasarkan Bukti P-3 (Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah tanggal 28 Maret 1991 Nomor 52) dan Bukti P-4 (Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah tanggal 28 Maret 1991 Nomor 53) merupakan Akta Perikatan Jual Beli.

Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dituangkan ke dalam Akta Perikatan Jual Beli oleh Notaris hanya bertujuan untuk menjamin kepentingan para pihak untuk nantinya pada saat yang ditentukan dapat melaksanakan perjanjian jual beli tanah yang sesungguhnya dan tidak bertujuan untuk memindahtangankan atau memeralihkan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang baru berstatus sebagai calon pembeli. Sebaliknya Perjanjian Jual Beli yang dituangkan ke dalam Akta Jual Beli oleh PPAT bertujuan untuk memindahtangankan atau memeralihkan hak atas tanah dari penjual sebagai pemilik lama kepada pembeli sebagai pemilik baru.<sup>8</sup>

Hal tersebut mempunyai akibat hukum beralih-tidaknya atau berpindah-tidaknya kewenangan pemilik hak atas tanah kepada pihak lain dalam perjanjian. Artinya, Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah tidak mempunyai akibat hukum terhadap berpindahnya kewenangan pemilik tanah karena Perjanjian ini belum memindahtangankan hak kepemilikan atas tanah dari pemilik kepada pihak lain yang

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 51.

<sup>8</sup> Fransiscus Xaverius Sumarja. (2019). "Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik". *Jurnal Universitas Lampung*, hlm. 9.

baru berkedudukan calon Pembeli. Dengan kata lain, calon pembeli dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli belum mempunyai kewenangan sebagai pemilik hak atas tanah.

Sebaliknya, Perjanjian Jual Beli Tanah menyebabkan beralih atau berpindahnya kewenangan pemilik tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru karena Perjanjian Jual Beli memang bertujuan untuk memindahtangankan atau memeralihkan hak atas tanah. Dengan kata lain, pembeli sebagai pemilik baru hak atas tanah sudah mempunyai kewenangan sebagai pemilik tanah.<sup>9</sup>

Mengenai kewenangan pemilik tanah berdasarkan pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu menguasai dan menggunakan/memanfaatkan tanah, memeralihkan atau memindahtangankan hak atas tanah atau mewakafkan, membebankan hak atas tanahnya dengan hak atas tanah yang lain, menjadikan hak atas tanahnya sebagai jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, mempertahankan hak atas tanah jika diganggu oleh pihak lain termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan, menerima ganti kerugian jika tanahnya diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau digunakan pihak lain.<sup>10</sup>

Mengenai kewenangan pemilik tanah belum dimiliki oleh Pembeli dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli yang sebenarnya baru berstatus sebagai calon pembeli termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai upaya mempertahankan haknya. Sebaliknya, kewenangankewenangan tersebut sudah dimiliki oleh pembeli tanah dalam Perjanjian Jual Beli setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan dan oleh PPAT.

Jika Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 52 dan Nomor 53 tertanggal 28 Maret 1991 yang dibuat oleh seorang Notaris di Kabupaten Kendal, Jawa Tengah dicermati, maka terdapat 3 (tiga) aspek yang menarik untuk dikaji lebih lanjut, yaitu:

1. Kesesuaian antara format isi akta dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu suatu akta akan ditempatkan sebagai akta otentik jika memenuhi yang di antaranya format isinya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk akta yang menjadi kewenangan Notaris, format isi akta ditentukan dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Jika ketentuan format isi akta digunakan sebagai dasar untuk menilai kesesuaian format isi Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 52 dan Nomor 53 yang dibuat oleh Notaris di Kabupaten Kendal, maka kedua Akta dimaksud sudah mengandung kesesuaian.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Nurhasan Ismail. (2020). "Catatan Substantif Dan Kekeliruan Penggunaan Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Bentuk Akta Otentik Dan Akibat Hukumnya", *Artikel Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*. hlm. 9.

2. Ketidaksesuaian isi Akta dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 52 dan Nomor 53 tertanggal 28 Maret 1991 isinya mengandung ketidaksesuaian atau bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka menimbulkan akibat hukum terhadap kekuatan berlaku akta sebagai alat bukti yang sempurna dan akta tersebut batal demi hukum. Berikut penjelasan mengenai ketidaksesuaian isi Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 52 dan Nomor 53 tertanggal 28 Maret dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

a. Ketidaksesuaian antara judul Akta dengan isi pernyataan kesepakatan para pihak

Judul Akta sebagai bagian awal menggunakan istilah "Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah" atau jika ditulis lengkap "Akta Perikatan Jual Beli Hak atas Tanah." Penggunaan judul "Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah" pasti dimaksudkan sebagai wadah penuangan Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dalam peraturan perundang-undangan disebut perjanjian pendahuluan atau perjanjian pengikatan.<sup>11</sup> Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah hanya berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum memasuki perjanjian jual beli hak atas tanah yang sesungguhnya di hadapan PPAT.

b. Ketidaksesuaian antara kedudukan pejabat umum dengan kewenangan yang dijalankan

Pejabat umum pembuat dan penandatanganan Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 52 dan Nomor 53 sudah tepat menyatakan dirinya dalam kedudukannya sebagai Notaris ketika membuat dan menandatangani Akta. Hal ini dinyatakan dalam Bagian Awal atau Kepala Akta yaitu:

"Telah menghadap di hadapan saya, .....nama.... Notaris di Kendal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal...."

Pernyataan dalam kedudukan sebagai Notaris harus dinilai sudah tepat karena Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah termasuk sebagai pembuatan dan pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata dan sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Ketidaksesuaian atau pertentangan terjadi ketika Notaris pembuat dan penandatanganan kedua Akta dimaksud merumuskan isi pernyataan kesepakatan

---

<sup>11</sup> Judul Akta sebagai bagian awal menggunakan istilah "Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah" atau jika ditulis lengkap "Akta Perikatan Jual Beli Hak atas Tanah." Penggunaan judul "Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah" pasti dimaksudkan sebagai wadah penuangan Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dalam peraturan perundang-undangan disebut perjanjian pendahuluan atau perjanjian pengikatan.

para pihak yang tidak menjadi kewenangan dari Notaris. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 dan Pasal 4 Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.

Terjadinya ketidaksesuaian antara kedudukannya sebagai Notaris dengan rumusan isi Akta yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan menunjukkan Notaris pembuat dan penandatanganan kedua Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah telah membuat akta otentik yang isinya tidak menjadi kewenangannya. Hal ini bermakna adanya ketidaksesuaian yang lain dari kedua Akta dimaksud sebagai akta otentik yaitu dibuat oleh Notaris yang isinya bertentangan dengan kewenangannya atau yang bukan menjadi kewenangannya.

c. Adanya ketidakkonsistenan perumusan norma dalam Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Ketidakkonsistenan rumusan norma terdapat dalam Pasal 4 dengan Pasal 6 terutama penggunaan frase "balik nama kepada yang berwajib" dan "balik nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah". Dapat dilihat ketidakkonsistenan terjadi karena sebagai berikut:

Pada frase yang pertama yang terdapat dalam Pasal 4 dengan frase yang kedua yang terdapat dalam Pasal 6; dan antara kedua frase dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mendasari.

Frase "balik nama kepada yang berwajib", jika dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pasti menunjuk pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan mencatatkan perubahan nama subyek pemilik dari pemilik lama kepada pemilik baru oleh Kepala Kantor Agraria/ Kantor Pertanahan. Sebaliknya, frase "balik nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah" sulit dipahami karena Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pejabat yang melakukan balik nama namun pejabat yang memindahtangankan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli.<sup>12</sup>

Ketidakkonsistenan perumusan norma dalam Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah tersebut menimbulkan akibat hukum, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Adanya tafsir yang berbeda-beda terhadap ketentuan kedua Pasal tersebut terutama berkaitan dengan kesepakatan yang dinyatakan oleh para pihak;

---

<sup>12</sup> Fredrik Mayore Saranaung. (2017). "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Jurnal Lex Crimen*, 6(1). hlm. 15.

- 2) Tidak adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian terutama berkaitan dengan tindak lanjut dari Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah itu dapat langsung didaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan atau masih harus datang ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli sebagai syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah;
  - 3) Menimbulkan akibat terjadinya sengketa hukum sebagai konsekuensi adanya perbedaan tafsir dan ketidakpastian hukum.
3. Kekeliruan penggunaan Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai dasar pengajuan gugatan dan putusan pengadilan. Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah mempunyai fungsi dan tujuan yang berbeda dibandingkan dengan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah. Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan agar kepentingan para pihak dapat terjamin sampai nanti dilaksanakannya perjanjian jual beli tanah yang sesungguhnya setelah kewajiban masing-masing pihak yang menjadi syarat tunggu sudah dipenuhi. Oleh karena itu, Akta Perikatan Jual Beli tidak berfungsi sebagai perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Atas Tanah dari penjual kepada pembeli.<sup>13</sup>

Para pihak dan hakim pengadilan memahami fungsi dan tujuan Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah secara keliru yaitu sebagai akta yang memindahtangankan hak atas tanah kepada Pembeli. Pemahaman yang keliru ini disebabkan oleh isi rumusan akta yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar yaitu Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Padahal fungsi dan tujuan Akta Perikatan Jual Beli tetap tidak mengalami perubahan yaitu sebagai perjanjian pendahuluan untuk menjamin kepentingan para pihak sampai nanti dilaksanakannya perjanjian jual beli yang sebenarnya dalam bentuk Akta Jual Beli.

Pemahaman yang keliru terhadap fungsi dan tujuan Akta Perikatan Jual Beli tersebut berlanjut dengan adanya penggunaan Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai dasar pengajuan gugatan oleh salah satu pihak dalam Perjanjian, padahal yang bersangkutan belum berkedudukan sebagai pemilik karena dengan Akta Perikatan Jual Beli belum terjadi pemindahtanganan atau peralihan hak atas tanah kepada yang bersangkutan sebagai calon pembeli. Konsekuensinya, yang bersangkutan belum mempunyai kewenangan untuk mengajukan gugatan ke

---

<sup>13</sup> Made Ara Denara Asia Amasangsa. (2019). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan". *Jurnal Universitas Udayana*. hlm 19.

pengadilan sebagai bagian kewenangan untuk mempertahankan hak atas tanahnya dari gangguan pihak lain.

Selanjutnya penggunaan Akta Perikatan Jual Beli sebagai dasar putusan pengadilan karena dianggap sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, padahal fakta hukumnya Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dimaksud mengandung ketidaksesuaian.

Dalam hal ini, terdapat 2 (dua) kelompok akibat hukum yang dapat diidentifikasi jika suatu akta otentik seperti halnya Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 52 dan Nomor 53 mengandung ketidaksesuaian dan keliru dalam penggunaannya, yaitu:

a. Akibat hukum berkaitan dengan kedudukan akta otentik itu sendiri

Suatu akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata harus memenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif yaitu bentuk atau format isinya sesuai dengan ketentuan yang mengaturnya, dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan dibuat di wilayah kewenangan pejabat umum yang bersangkutan.<sup>14</sup>

Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 52 dan Nomor 53 sebagaimana telah diuraikan di atas yaitu ketidaksesuaian antara judul akta dengan isi pernyataan kesepakatan para pihak serta Notaris pembuat dan penandatanganan Akta tidak berwenang membuat isi pernyataan kesepakatan para pihak, mempunyai akibat hukum, yaitu:

Kedua Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sudah tidak berkedudukan lagi sebagai akta otentik. Artinya, kedua Akta dimaksud sudah kehilangan fungsinya sebagai alat pembuktian yang sempurna. Akibat hukumnya harus merujuk pada ketentuan Pasal 1869 dan Pasal 1871 KUH Perdata. Yang pada intinya menentukan bahwa suatu akta yang dibuat pejabat umum (Notaris) yang tidak mempunyai kewenangan membuat isi pernyataan kesepakatan para pihak atau karena cacat bentuknya karena tidak sesuai antara judul akta dengan isi pernyataan kesepakatan para pihak, maka akta dimaksud tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>15</sup>

b. Kedua Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dinyatakan batal demi hukum karena dibuat secara tidak saksama oleh Notaris sebagai pembuat dan penandatanganan. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-

---

<sup>14</sup> Hukumonline.com, "Akta Notaris Sebagai Akta Otentik" dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik> diakses pada tanggal 06 Desember 2021 pukul 17.30 WIB.

<sup>15</sup> Annisa Saraswati. (2021). "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Perjanjian Yang Penghadapnya Tidak Memiliki Kewenangan Untuk Bertindak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 246/Pdt.G/2019/PN.PBR)". *Jurnal Indonesian Notary*, 3(3), 2021. hlm. 189.

undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, bahwa salah satu kewajiban Notaris dalam pembuatan akta harus saksama yaitu cermat dan hati-hati. Adanya ketidaksesuaian dan kekeliruan dari Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 52 dan Nomor 53 sebagaimana dijelaskan di atas menunjukkan adanya ketidakcermatan dan ketidakhati-hatian Notaris dalam pembuatan Akta. Hal ini mengandung makna bahwa Notaris melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya. Dalam hal ini, terjadi pelanggaran terhadap kewajiban tentu mempunyai akibat hukum yaitu akta yang dihasilkan tidak mempunyai kekuatan berlaku sejak semula atau dengan kata lain batal demi hukum.

4. Akibat hukum berkaitan dengan penggunaan Akta secara keliru

Pihak Pembeli dalam Akta dimaksud tidak dapat menggunakan Akta tersebut sebagai dasar pengajuan gugatan ke pengadilan. Artinya, Akta dimaksud tidak dapat dijadikan sebagai legal standing oleh pihak pembeli yang disebutkan dalam Akta dalam pengajuan gugatan.

Sebagai dasar putusan pengadilan untuk menyatakan Pembeli dalam Akta sebagai pihak yang berhak atas tanah objek perkara dengan pemahaman dan pertimbangan bahwa Akta Perikatan Jual Beli itu berfungsi sebagai akta untuk memindahtangankan hak atas tanah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Maka dari itu, berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Perikatan Jual Beli tidak berfungsi dan bertujuan untuk memindahtangankan hak atas tanah karena hanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berfungsi memindahtangankan hak atas tanah.

Dengan demikian, putusan pengadilan didasarkan pada pemahaman hukum yang keliru tentang fungsi dan tujuan Akta Perikatan Jual Beli atau terdapat kesalahan dalam penerapan hukumnya karena tidak sesuai dengan ketentuan UUPA dan KUH Perdata. Adanya kesalahan penerapan hukum berakibat putusan pengadilan tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan mengandung ketidakadilan bagi pihak lain.

**Pertimbangan Hukum Menentukan Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Para Pihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/Pdt/2018**

Pertimbangan hukum dalam menentukan legal standing para pihak dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/Pdt/2018 terdapat beberapa pertimbangan

hukum yaitu Majelis Hakim telah keliru dalam memahami pertimbangan hukum atau tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang memadai dalam putusannya, atau pertimbangan hukum bertentangan dengan fakta persidangan.

Secara hukum harus dianggap belum terdapat peralihan hak atas tanah (*vide* Bukti P-11 dan Bukti P-12) dari Sarimah dan Kamam kepada orang tua Para Terbanding. Hal ini, sesuai dengan Bukti P-3 dan Bukti P-4 hanya sebatas perikatan jual beli hak atas tanah dengan Akta Nomor 52 dan Akta Nomor 53 tertanggal 28 Maret 1991 dari Notaris Sri Widayati Hasil, S.H yang belum terjadinya proses jual beli tanah maka tidak adanya Akta Jual Beli Tanah. Legal standing merupakan lembaga yang berasal dari sistem hukum *common law*. yang di adopsi dan keberadaannya diakui dalam peraturan perundang-undangan Indonesia. Hal ini, dilakukan semata-mata kepentingan dan kebutuhan legal. Legal standing adalah hak yang diberikan oleh hukum kepada Lembaga Swadaya Masyarakat agar korban tidak langsung bergerak dalam tindakan tertentu.<sup>16</sup>

Hak standing tidak serta merta menjamin keberhasilan litigasi dalam kasus-kasus publik, karena pada dasarnya perwakilan hanyalah “tiket” masuk ke ranah pembelaan hukum (*legal battle*).<sup>17</sup> Pada prinsipnya istilah standing dapat diartikan secara luas yaitu akses seseorang atau kelompok/organisasi sebagai penggugat di pengadilan. Secara tradisional, hak untuk menuntut hanya didasarkan pada prinsip “tiada gugatan tanpa kepentingan hukum” (*point d’interest point d’action*). Kepentingan hukum (*legal interest*) merupakan hal yang berkaitan dengan kepemilikan (*proprietary interest*) atau kepentingan material berupa kerugian yang dialami secara langsung (*injury in fact*).

Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung merupakan salah satu penegak kekuasaan kehakiman di Indonesia. Hal tersebut diamanatkan dalam Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 yang menguraikan bahwa kekuasaan kehakiman Mahkamah Agung dan Mahkamah Agung merupakan kekuasaan kehakiman yang merdeka untuk menegakkan hukum dan keadilan tanpa campur tangan oleh kekuasaan kehakiman tambahan, kecuali dalam hal-hal yang diatur dalam Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 perubahan yang keempat.

Majelis Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa para ahli waris almarhum Ichwanuddin Bin Dahlan memiliki hak hukum/hak standing untuk menggugat para ahli waris almarhumah Sunarti dan PT. Kawasan Industri Kendal karena melakukan perbuatan melawan hukum dengan dalih PT. Kawasan Industri Kendal (KIK) telah menguasai dan melakukan pengurukan tanah milik para ahli waris almarhum Ichwanuddin Bin Dahlan. Namun, sebaliknya berdasarkan saksi Kepala Desa Wonorejo (selanjutnya disebut Turut Tergugat I) dan Camat Kaliwungu (selanjutnya disebut Turut

---

<sup>16</sup> Darwan Prinstm. (2002). *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 1.

<sup>17</sup> Susanti Adi. (2011). *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 209.

Tergugat II) yang menyaksikan adanya pelepasan hak atas tanah objek sengketa yang didaftarkan pada Notaris Muhammad Yasin, S.H dari Tergugat IV selaku salah satu ahli waris yang mempunyai kuasa menjual dari para ahli waris alm. Sunarti berdasarkan Akta No. 29 tertanggal 19 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Heriyanto Talchis, S.H., M.Kn.

Berdasarkan faktanya, tanah tersebut secara fisik dikuasai oleh PT. Kawasan Industri Kendal dan para ahli waris almarhumah Sunarti yang dibuktikan dengan Surat Pelepasan Hak atas tanah dari Sobirin sebagai kuasa penjual kepada PT. K.I.K pada tanggal 16 Mei 2014 berdasarkan Akta No. 29 tertanggal 19 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Heriyanto Talchis, S.H., M.Kn., dengan disaksikan oleh Kepala Desa Wonorejo dan Camat Kaliwungu. Adapun bukti pengalihan haknya berdasarkan surat pelepasan hak atas tanah No. 211/V/SEKRET.PPAT/2014, Persil No. 21 D I, seluas ± 1.020 Ha. Maka dari itu, Surat Kuasa Jual kepada Sobirin di notariatkan pada tanggal 19 Mei 2015 karena atas permintaan dari Kantor Pertanahan BPN/ATR Kabupaten Kendal dalam proses pensertifikatan, sehingga kalau melihat waktu Surat Kuasa Notariat tanggal 19 Mei 2015 dengan Surat pelepasan hak kepada PT. K.I.K tanggal 15 Mei 2014 seolaholah lebih dulu Surat pelepasan hak, padahal sejatinya sebelum Surat Pelepasan Hak sudah ada Surat Kuasa dibawah tangan tanggal 14 Maret 2014, artinya Surat Kuasa lebih dulu dari pada surat pelepasan Hak.

Berdasarkan fakta hukum dan hal-hal yang telah uraikan di atas, maka secara nyata telah terbukti bahwa para ahli waris almarhum Ichwanuddin Bin Dahlan tidak menguasai secara fisik tanah tersebut dibuktikan dengan mengajukan gugatan tertanggal 29 Maret 2016 dan tidak melaksanakan eksekusi. para ahli waris almarhum Ichwanuddin Bin Dahlan menggunakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 52 dan Nomor 53 tanggal 28 Maret 1991 sebagai legal standing untuk mengajukan gugatan, padahal yang bersangkutan tidak berstatus sebagai pemilik hak atas tanah atau mendapatkan kuasa dari penjual sebagai pemilik karena Akta Perikatan Jual Beli tidak berfungsi dan bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pembeli.

Sebagai dasar putusan pengadilan untuk menyatakan para ahli waris almarhum Ichwanuddin Bin Dahlan sebagai pihak yang berhak atas tanah objek perkara dengan pemahaman dan pertimbangan bahwa Akta Perikatan Jual Beli berfungsi sebagai akta untuk memindahtangankan hak atas tanah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Bahwa berdasarkan ketentuan hukumnya sebagai berikut:

1. Akta Perikatan Jual Beli tidak berfungsi dan bertujuan untuk memindahtangankan hak atas tanah sedangkan Akta Jual Beli hanya dapat dibuat oleh PPAT yang berfungsi memindahtangankan hak atas tanah.

2. Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dimaksud mengandung cacat substansif yang berakibat hilangnya kedudukan sebagai akta otentik dan kekuatan pembuktian sepenuhnya sebagaimana ditentukan pada Pasal 1869 dan Pasal 1871 KUH Perdata.

Hak dan/atau kewenangan konstitusional yang dimaksud ketentuan Pasal 51 ayat (1) Undang-undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi, dipertegas dalam penjelasannya, bahwa “yang dimaksud dengan hak konstitusional adalah hak-hak yang diatur dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”. Ketentuan Penjelasan Pasal 51 ayat (1) ini menegaskan, hak yang secara eksplisit diatur dalam Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke-4 yang termasuk “hak konstitusional”.<sup>18</sup>

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/PDT/2018 bahwa akta pengikatan jual beli tanah dianggap sebagai akta jual beli tanah berdasarkan KUHPerdata adalah tidak tepat. Hal ini melanggar Pasal 1869 dan Pasal 1871 KUHPerdata karena tidak terdapatnya Akta Jual Beli Nomor 52 tanggal 28 Maret 1999 dan Akta Jual Beli Nomor 53 tanggal 28 Maret 1991 yang mana ketidaksesuaian antara judul dan isi akta. Menurut Pasal 19 UUPA, objek yang disengketakan bukan milik dari Para Termohon Kasasi/Para Penggugat, yang mengakibatkan dinyatakan batal demi hukum.

Pertimbangan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/PDT/2018 berkaitan dengan legal standing (kedudukan hukum) para pihak adalah keliru. Berdasarkan Undang-undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi dilihat dari pembuktian dan alat bukti a quo. Pihak Penggugat terbukti belum berstatus sebagai pemilik hak atas tanah dan tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Boedi Harsono. (1971). *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Darwan Prinstrm. (2002). *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa.

---

<sup>18</sup> Soimin. (2013). *Mahkamah Konstitusi Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. hlm. 138.

- Salim H.S. (2014). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Samun Ismaya. (2011). *Pengantar Hukum Agraria Cetakan Ke Satu*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Soimin. (2013). *Mahkamah Konstitusi Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Susanti Adi. (2011). *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

### **Jurnal**

- Annisa Saraswati. (2021). "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Perjanjian yang Penghadapnya Tidak Memiliki Kewenangan untuk Bertindak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 246/Pdt.G/2019/PN.PBR)". *Jurnal Indonesian Notary*, 3(3), 2021.
- Fransiscus Xaverius Sumarja. (2019). "Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik". *Jurnal Universitas Lampung*.
- Fredrik Mayore Saranaung. (2017). "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Jurnal Lex Crimen*, 6(1).
- Made Ara Denara Asia Amasangsa. (2019). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan". *Jurnal Universitas Udayana*.
- Nurhasan Ismail. (2020). "Catatan Substantif dan Kekeliruan Penggunaan Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Bentuk Akta Otentik dan Akibat Hukumnya", *Artikel Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*.
- Wardah. (2018). "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)". *Jurnal Universitas Tidar*, 2(2).

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke-4.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.
- Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi.
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

### **Sumber Lain**

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia,  
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id>, diakses pada tanggal 06 Desember 2021 pukul 17.00 WIB.

Hukumonline.com, "Akta Notaris Sebagai Akta Otentik" dalam  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik> diakses pada tanggal 06 Desember 2021 pukul 17.30 WIB.