ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH KARENA ADANYA PEMALSUAN DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl)

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan

Oleh

Ayasa Purusottama
11000218410160

Pembimbing

Prof. Dr. Achmad Busro, SH., M.Hum

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2020

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS SEBELUM DIUJI

ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH KARENA ADANYA PEMALSUAN DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl)

TESIS

Disusun dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan

Disusun oleh :

Ayasa Purusottama
NIM : 11000218410160

Pembimbing	Mengetahui Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
Prof. Dr. Achmad Busro, SH., M.Hum	**Prof. Dr. Budi Santoso, SH., M.S.**
NIP 195109151977031001	NIP. 196110051986031002

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS SETELAH DIUJI

ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH KARENA ADANYA PEMALSUAN DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl)

Dipertahankan di Depan Dosen Penguji

Pada tanggal

Tesis ini telah diterima
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan

Disusun oleh :

Ayasa Purusottama
11000218410160

Pembimbing	Mengetahui Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
Prof. Dr. Achmad Busro, SH., M.Hum	**Prof. Dr. Budi Santoso, SH., M.S.**
NIP 195109151977031001	NIP. 196110051986031002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama Mahasiswa : Ayasa Purusottama

NIM : 11000218410160

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH KARENA ADANYA PEMALSUAN DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl)

Telah Diuji dan Berhasil Dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

Pada Hari Kamis Tanggal 26 Maret 2020

Dewan Penguji Tesis

Pembimbing : Prof. Achmad Busro, S.H.,M.Hum

(……)

Penguji I : Dr. Aminah., S.H.,M.Si

(……)

Penguji II : Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H.,M.Hum

(……)

Ditetapkan di Semarang

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan ini saya, Ayasa Purusottama menyatakan bahwa Karya Ilmiah/Tesis ini adalah ***karya saya sendiri*** dan karya ilmiah ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan pesyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan Strata Satu (S1) maupun Magister (S2) dari Universitas Diponegoro maupun Perguruan Tinggi lain.

Semua informasi yang dimuat dalam Karya Ilmiah ini yang berasal dari penulis lain, baik yang dipublikasikan ataupun tidak, telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama sumber penulis secara benar.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Semarang, Maret 2020

Yang menyatakan

Ayasa Purusottama
11000218410160

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan ini saya, Ayasa Purusottama menyatakan bahwa Karya Ilmiah/Tesis ini adalah ***karya saya sendiri*** dan karya ilmiah ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan pesyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan Strata Satu (S1) maupun Magister (S2) dari Universitas Diponegoro maupun Perguruan Tinggi lain.

Semua informasi yang dimuat dalam Karya Ilmiah ini yang berasal dari penulis lain, baik yang dipublikasikan ataupun tidak, telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama sumber penulis secara benar.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Semarang, Maret 2020

Yang menyatakan



Ayasa Purusottama
11000218410160

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, yang selalu memberikan perlindungan, rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik tanpa suatu halangan dan rintangan yang berarti. Tesis ini sebagai syarat mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Bantuan, bimbingan, petunjuk serta arahan dari berbagai pihak, senantiasa penulis dapatkan hingga tersusunnya Tesis ini maka penulis mengucapkan terima kasih, khususnya kepada :

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H,M.Hum, Rektor Univversitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H,M.Hum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Budi Santoso, SH., M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang
4. Bapak Prof. Dr. Achmad Busro, SH., M.Hum, selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberi arahan
   yang sangat bermanfaat.
5. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat.
6. Seluruh Staff dan Karyawan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

7. Ayah dan Ibuku yang telah memberikan segala limpahan kasih sayang dan dukungan, bimbingan serta nasehat kepada penulis.
8. Seluruh keluarga besarku yang memberikan doa dan dorongan semangat hingga terselesaikannya tesis ini .
9. Ketua Pengadilan Negeri Tegal yang berkenan memberikan izin kepada penulis melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Tegal
10. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Saran dan kritik yang bersifat membangun dari Pembaca senantiasa penulis terima demi sempurnanya Tesis ini. Akhir kata, semoga Allah SWT meridhoi langkah kita, Amien.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Penulis,

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah tidak selamanya dilakukan dengan baik, terkadang dijumpai perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan itikad buruk atau di dalamnya terdapat tipu muslihat untuk tujuan mengalihkan hak atas tanah dengan cara yang tidak bertanggug jawab.

Penelitian ini tentang Analisis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Karena Adanya Pemalsuan dan Akibat Hukumnya (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl) dengan permasalahan Bagaimana pertimbangan hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah karena adanya pemalsuan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl? dan Apa akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl?

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Pengumpulan data melalui wawancara, studi kepustakaan dan studi dokumen yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan dalam objek penelitian.

Hasil penelitian ini yaitu (1) pertimbangan hukum pembatalan akta jual beli tanah karena adanya pemalsuan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl., yaitu tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dikarenakan dalam perjanjian tersebut terdapat unsur penipuan berupa tipu muslihat yang dilakukan oleh tergugat I dengan memberikan blangko kosong untuk di tanda tangani penggugat sebagai tanda terima penyerahan uang dalam utang piutan namun blangko kosong yang telah di tanda tangani penggugat tersebut ternyata di gunakan tergugat I untuk membuat akta jual beli dan akta jual beli tersebut digunakan untuk balik nama sertipikat atas nama penggugat menjadi atas nama tergugat I sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 KUHPerdata yang berbunyi “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. (2) Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl. yaitu karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana di maksud dalam pasal 1320 KUHPerdata berupa syarat “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya”, sehingga dapat mengakibatkan sertipikat hak atas tanah yang dibuat di hadapan tergugat II dengan akta jual beli yang dimaksud dapat di mintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

Penelitian ini merekomendasikan Notaris hendaknya berhati-hati dalam membuat akta otentik dengan meneliti secara cermat mengenai kebenaran dari perbuatan hukum yang dimohonkan untuk dibuatkan aktanya untuk menghindari terjadinya manipulasi data akta yang dapat menyebabkan akta bata demi hukum. Masyarakat hendaknya menghindari penandatanganan blangko kosong untuk menghindari penyalahgunaan yang dapat merugikan diri sendiri maupun orang lain.

Kata Kunci : Akta, Jual Beli, Pemalsuan

ABSTRACK

Land sale and purchase agreements are not always done well, sometimes there are land purchase agreements that are carried out in bad faith or in which there is a ruse for the purpose of transferring land rights in an irresponsible way.

This research is about Analysis of Cancellation of Land Purchase Deed Due to Falsification and Its Legal Effects (Study of the Decision of the Tegal District Court Number: 12 / Pdt.G / 2010 / PN.Tgl) with the issue How legal considerations of canceling the Land Purchase Deed due to counterfeiting Decision of the Tegal District Court Number 12 / Pdt.G / 2010 / PN.Tgl? and What are the legal consequences of canceling a land purchase certificate based on Tegal District Court Decision Number 12 / Pdt.G / 2010 / PN.Tgl?

This study uses a normative juridical approach with descriptive analytical research specifications. Data collection through interviews, literature studies and study documents obtained from legislation and literature relating to problems in the object of research.

The results of this study are (1) legal considerations of cancellation of land sale deeds due to falsification based on the Decision of the Tegal District Court Number 12 / Pdt.G / 2010 / PN.Tgl., Namely the non-fulfillment of the legal requirement because the agreement contained elements of fraud in the form trickery done by Defendant I by giving a blank blank to be signed by the plaintiff as a receipt for the transfer of money in debt debts but the blank blank that has been signed by the plaintiff turned out to be used by Defendant I to make the sale and purchase deed and the sale deed is used to return the certificate name on behalf of the plaintiff to be in the name of Defendant I as referred to in article 1321 of the Civil Code which reads no valid agreement if the agreement is given due to error or is obtained by force or fraud. (2) Legal Consequences of Cancellation of Land Purchase Deed Based on Tegal District Court Decision Number 12 / Pdt.G / 2010 / PN.Tgl. that is, because one of the conditions for the legality of the agreement as intended in Article 1320 of the Civil Code is not in the form of an agreement that binds them, so that it can result in a certificate of land rights made before Defendant II with the said sale and purchase deed can be requested for cancellation by one of party.

This research recommends that the Notary be careful in making an authentic deed by carefully examining the truth of the legal act requested to be made for the deed to avoid manipulation of the deed data that can cause a brick deed for law. Communities should avoid signing blank blanks to avoid misuse that can harm themselves or others.

Keywords: Deed, Buy and Sell, Counterfeiting

D A F T A R I S I

Hlm

HALAMAN JUDUL ….……...……...…….. i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

HALAMAN PENGESAHAN ……...……..… iv

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH v

KATA PENGANTAR …..……..……...…… vi

ABSTRAK ……..... viii

ABSTRACT …… ix

DAFTAR ISI ……..……...…… x

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Perumusan Masalah……. ……..…….…….... 9

C. Tujuan Penelitian 10

D. Manfaat Penelitian …….....…….……..…….…….... 10

E. Kerangka Pemikiran …… 11

F. Metode Penelitian 22

G. Orisinalitas Penelitian…….. 27

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 33

A. Perjanjian 33

1. Pengertian Perjanjian 33

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian 34

3. Asas Perjanjian 41

4. Jenis Jual Beli 43

5. Wanprestasid an Akibatnya 46

6. Batal dan Pembatalan Perjanjian 48

B. Jual Beli Tanah 48

1. Pengertian Jual Beli Secara Umum 48

2. Pengertian Jual Beli Tanah 49

C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli 60

D. Pembatalan Akta Otentik 64

1. Pengertian Akta Otentik 64

2. Jenis Akta Otentik 67

3. Pembatalan Akta Otentik 68

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 72

A. Pertimbangan Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Karena Adanya Pemalsuan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl …….. 72

B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl. 106

BAB V PENUTUP ……..……..... 114

A. Simpulan ……..……..... 114

B. Saran …….……..... 120

DAFTAR PUSTAKA 121

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena peristiwa kematian.

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.[1]

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas

[1] Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah.* (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm 27

tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan beralihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas.

Perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah kedua belah pihak tersebut mencapai kexepakatan mengeai benda obyek jual beli dan harga barang tersebut, walaupun benda obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dilakukan pembayaran. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1458 KUHPerdata.

Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).[2]

[2] Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata.* (Medan: Fakultas Hukum USU, tt), hlm. 36

Objek jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual dan dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.[3] Sebidang tanah melekat suatu hak yang memberikan kekuasaan pada pemegang hak atas tanah tersebut untuk menguasai dan mengelola tanah sesuai jenis haknya. Pada jual beli tanah, pada dasarnya yang diperjualbelikan yaitu tanah beserta hak atas tanah yang melekat pada tanah tersebut. Seseorang yang membeli tanah berarti membeli hak atas tanah untuk menguasai dan mengelola tanah sesuai dengan ha katas tanah tersebut, demikian pula seseorang yang menjual tanah berarti menjual hak atas tanah kepada orang lain untuk menguasai dan mengelola tanah sesuai dengan hak atas yang melekat pada tanah tersebut.

Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata artinya setiap hubungan harus terlihat nyata. Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana, sehingga dalam transaksi jual tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran.

---

[3] Effendi Perangin-angin, *Praktek Jual Beli Tanah.* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm.8

”Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali lelang. “Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat”.[4]

Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa Akta Jual Beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.

---

[4]Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1982), hlm 117

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan sebagai berikut:
   a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2)
   b. Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari Kantor Pertanahan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Objek tanah dapat berupa tanah yang sudah bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat, misalnya tanah hak milik adat yang belum dimohonkan konversi oleh pemegang haknya menjadi hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA. Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Tanah tersebut pada umumnya tidak mempunyai alat bukti

tertulis selain bahwa tanah tersebut secara nyata (*de facto)* berada dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau ditanami dengan tanaman tumbuh (tanah ladang).

Mengenai Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT sebagai syarat peralihan hak atas tanah karena jual beli, harus memenuhi syarat syahnya perjanjian jual beli sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hal ini untuk menjamin hak dan kewajiban kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli.

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu :[5]

a. Kesepakatan mereka yang memengikatkan dirinya;
b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
c. Suatu pokok persoalan tertentu;
d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Apabila suatu syarat objektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjiannya adalah batal demi hukum (*null and void).* Namun apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subjektif (sepakat dan cakap untuk

[5] Soedaryo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per),* (Jakarta: Sinar Grafika, tt)

membuat perjanjian), maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan (*cancelling)* oleh salah satu pihak.[6]

Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian. Pertama pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Cara kedua, menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut. Di depan sidang pengadilan itu, ia sebagai tergugat mengemukakan bahwa perjanjian tersebut telah disetujuinya ketika ia masih cakap, ataupun disetujuinya karena ia diancam, atau karena ia khilaf mengenai objek perjanjian atau karena ia ditipu. Dan di depan sidang Pengadilan itu ia memohon kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan. Meminta pembatalan secara pembelaan inilah yang tidak dibatasi waktunya.[7]

Perjanjian jual beli tanah tidak selamanya dilakukan dengan baik, terkadang dijumpai perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan itikad buruk atau di dalamnya terdapat tipu muslihat untuk tujuan mengalihkan hak atas tanah dengan cara yang tidak bertanggug jawab. Untuk itu Notaris/PPAT harus cermat dan berhati-hati dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah agar Akta Jual Beli yang dihasilkan memenuhi legalitas hukum sehingga dapat dihindari timbulnya sengketa terhadap Akta Jual Beli yang bermasalah.

---

[6] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm. 22.
[7] *Ibid*, hlm. 45.

Akta jual beli tanah yang bermasalah dapat dimintakan pembatalan jika memang dapat dibuktikan bahwa Akta Jual Beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat syahnya perjanjian jual beli maupun syarat syahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika Akta Jual Beli tanah dinyatakan batal demi hukum maka akan membawa akibat hukum tertentu seperti batalnya jual beli atau batalnya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut.

Jika Akta Jual Beli tanah telah didaftarkan peralihan haknya dan telah diterbitkan sertipikat maka dengan batalnya Akta Jual Beli tanah tersebut maka batal pula peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut. Batalnya peralihan hak atas tanah maka menjadi batal pula sertipikat yang telah diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli tanah tersebut.

Salah satu contoh perkara pembatalan Akta Jual Beli tanah dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl. Pada perkara tersebut penggugat mengajukan gugatan pembatalan jual beli tanah yang tidak dikehendakinya. Jual beli terjadi dengan itikad tidak baik yang dilakukan oleh tergugat, yaitu peristiwa hukum yang terjadinya berupa peristiwa hukum hutang piutang dengan jaminan tanah. Pada perjanjian hutang piutang tersebut tergugat meminta penggugat menandatangani kertas kosong yang kemudian oleh tergugat tanda tangan penggugat pada kertas kosong tersebut dibuat sebagai perjanjian jual beli tanah. Perjanjian jual beli

tanah tersebut selanjutnya dibuatkan akta jual beli tanah pada PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk keperluan peralihan hak atas tanah karena jual beli. Penggugat merasa kaget karena tidak pernah melakukan jual beli tanah namun hak atas tanah yang dimilikinya beralih ke tergugat sehingga penggugat melakukan gugatan pembatalan Akta Jual Beli .

Sengketa peralihan hak atas tanah karena jual beli seperti tersebut di atas sering terjadi dalam masyarakat sehingga menarik untuk dilakukan penelitian. Berdasarkan uraian tersebut penelitian ini akan menganalisis mengenai pembatalan Akta Jual Beli tanah dan akibat hukumnya. Adapun judul penelitian yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu: ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH KARENA ADANYA PEMALSUAN DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl)

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah karena adanya pemalsuan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl?
2. Apa akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis pertimbangan hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah karena adanya pemalsuan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl.
2. Menganalisis akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat, baik dari segi manfaat teoritis maupun dari segi manfaat praktis, yaitu sebagai berikut:

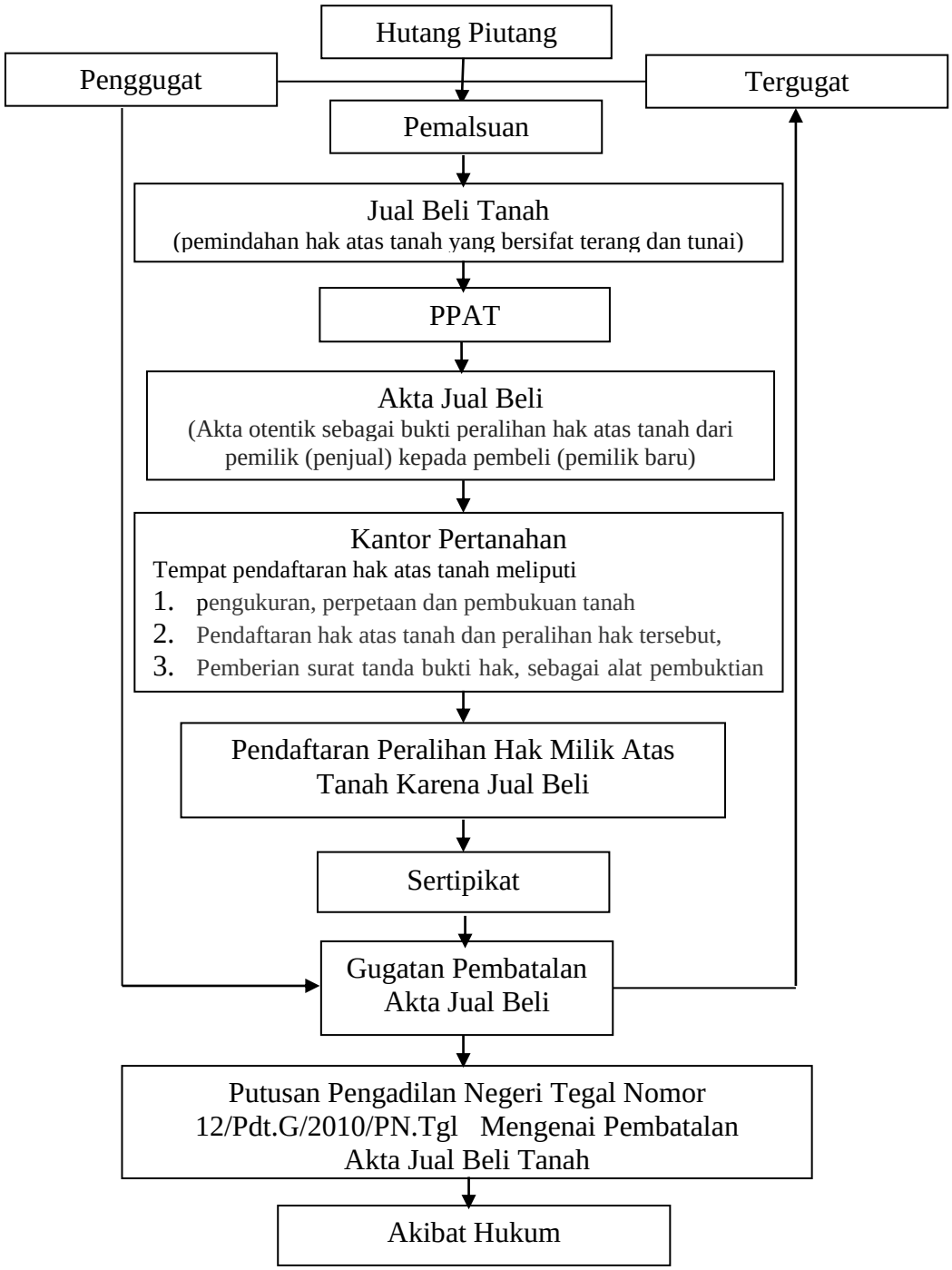
1. Manfaat Teoretis.
   a. Secara teoretis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan bahan kajian pembatalan Akta Jual Beli tanah dan akibat hukumnya.
   b. Sebagai bahan referensi bagi kepentingan yang bersifat akademis dan bahan kepustakaan.
   c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.

2. Manfaat Praktis.

a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi badan legisltaif dalam kebijakan formulasi huikum di bidang pertanahan.
b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi penegak hukum dalam aplikasi dan eksekusi masalah jual beli tanah.
c. Hasil penelitian merupakan jawaban terhadap masalah yang diteliti.
d. Bagi mahasiswa sebagai sarana pengimplementasian ilmu yang telah diperoleh pada bangku perkuliahan.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan suatu kerangka berpikir guna memecahkan permasalahan dalam obyek penelitian. Adapun Kerangka Pemikiran penelitian ini dapat di jelaskan sebagai berikut :



Sumber : Data Sekunder yang Diolah

Berdasarkan bagan kerangka pemikiran tersebut di atas menggambarkan alur permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian. Pada bagan dapat dijelaskan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl mengenai pembatalan Akta Jual Beli Tanah bermula dari sengketa terbitnya sertipikat tanah atas nama tergugat melalui peralihan Hak Milik Atas tanah dengan jual beli padahal penggugat tidak pernah melakukan jual beli tanah dengan tergugat.

Fakta hukum yang ditemukan dalam pemeriksaan di sidang Pengadilan Negeri Tegal perkara tersebut bermula adanya perjanjian hutang piutang antara penggugat dengan tergugat. Penggugat berhutang sejumlah uang dengan tergugat dengan jaminan sebidang tanah. Selanjutnya tergugat meminta penggugat untuk menandatangani kertas kosong, dan penggugat menandatangani kertas kosong tersebut. Di kemudian hari tergugat menggunakan tanda tangan penggugat pada kertas kosong tersebut untuk membuat Perjanjian Jual Beli tanah jaminan hutang obyek sengketa. Pada perjanjian jual beli tersebut, penggugat seolah-olah telah menjual tanahnya kepada tergugat.

Perjanjian jual beli tersebut dibuatkan Akta Jual Beli pada seorang notaris/PPAT sekaligus didaftarkan pada kantor pertanahan guna peralihan hak atas tanah pada jual beli tersebut. Selanjutnya Kantor Pertanahan Tegal menerbitkan sertipikat peralihan hak milik atas tanah obyek sengketa karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli

Tanah tersebut. Penggugat merasa terkejut karena tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dengan tergugat. Akhirnya penggungat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Tegal agar hakim membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat tanpa sepengetahuan penggugat. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl hakim Pengadilan Negeri Tegal membatalkan Akta Jual Beli Tanah obyek sengketa tersebut. Berdasarkan putusan hakim tersebut membawa akibat hukum tertentu bagi kedua belah pihak.

Untuk mengetahui mengenai pembatalan akta maka didasarkan pada syarat sahnya suatu perjanjian. Tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian maka suatu akta batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Syarat syahnya perjanjian didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu: kesepakatan mereka yang memengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; dan suatu sebab yang tidak terlarang. Dua syarat pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Harus dibedakan antara syarat subyektif dan syarat obyektif. Jika syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Dengan demikian, makan tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim (*null and void*). Jika syarat subyektif, jika syarat tidak terpenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. [8]

1. Kerangka Konseptual

Untuk memberikan gambaran tentang permasalahan dalam objek penelitian berikut ini diberikan teori yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam objek penelitian sebagai berikut:

a. Perjanjian

1) **Pengertian Perjanjian**.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana orang itu berjanji untuik melaksanakan suatu hal.[9] Perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)

---

[8] Daeng Naja, *Seri keterampilan Merancang Kontrak Bisnis-Contract Drafting,* (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2006), hlm. 16

[9] Subekti, *Hukum Perjanjian,* (Jakarta : Intermasa, 1990), hlm. 1.

yang berbunyi: suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[10]

Menurut Rutten, yang dimaksud dengan perjanjian adalah: [11] Perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.

2) **Syarat Syahnya Suatu Perjanjian**.

Untuk syahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat.[12]

a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat Pertama dari sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan para piak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain.

Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya

---

[10] Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian),* (*Semarang*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1994), hlm. 47.
[11] *Ibid*, hlm. 49.
[12] Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata,* (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011) hlm. 85-97

perjanjian yang sah. Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan ata penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Mengenai kecakapan untuk membuat suatu perikatan dapat dilihat Pasal 1329 KUH Perdata yang menyebutkan: Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.

Memperhatikan pasal tersebut di atas setidak-tidaknya dapat dirumsukan bahwa mereka yang dinyatakan cakap:

(1) Mereka yang telah dewasa;
(2) Sehat akal pikirannya;
(3) Tidak dilarang atau dibatasi oleh undang-undang dalam melakukan perbuatan hukum, baik pribadi maupun badan hukum;
(4) Meskipun belum memenuhi persyaratan umur kedewasaan tetapi sudah kawin.

Kriteria yang tak cakap membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat suatu perj adalah:

(1) Orang yang belum dewasa;

(2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

(3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian teretntu.

c) Suatu hal tertentu

Pengertian suatu hal tertentu adalah obyek dari perikatan yang menjadi kewajiban dari para pihak alam arti prestasi. Prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, sedangkan untuk dapat mengatakan tertentu dan dapat ditentukan harus ada jenis dari prestasi itu sendiri yang selanjutnya dapat ditentukan berapa jumlahnya. Tertentu di sini harus obyek yang dalam perdagangan, karena berada di luar perdagangan tidak dapat dijadikan obyek perikatan.

d) Suatu sebab yang halal.

Pengertian sebab disini ialah tujuan dari pada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. Sebab dalam jual beli pihak penjual mendapatkan uang, sedang

pihak pembeli mendapatkan barang. Untuk itu perlu dibedakan sebab dengan motif.

Motif adalah alasan yang mendorong batin seseorang untuk melakukan suatu perbuatan kehendak dibuatnya perjanjian yang diperkenankan oleh undang-undang. Dalam pengertian diperkenankan dilihat dari sudut undang-undang yang berlaku, ketertiban umum dan atas dasar kesusilaan.

3) **Wanprestasi dan Akibat-akibatnya.**

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dapat dikatakan ia melakukan "wanprestasi". Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk.[13]

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa 4 (empat) macam:[14]

a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;

[13] Subekti, *Op Cit,* hlm. 45.
[14] *Ibid*.

d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitur harus.[15]

a) Mengganti kerugian.

b) Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab debitur.

c) Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

4) **Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian**.

Apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau sebab (causa) yang halal), maka perjanjiannya adalah batal demi hukum. (*null and void).*[16]

b. Jual Beli Tanah

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.[17]Jual beli (menurut KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (saksi penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangpihak yang lainnya (saksi pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang

[15] Patrik Purwahid, *op. cit*., hlm. 12.
[16] Suibekti, *op. cit*., hlm. 22.
[17]*Ibid*, hlm. 79.

sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.[18]Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.[19]

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.[20] Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.[21]

---

[18]R Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Alumni, 1982),. hlm. 13.
[19]R Subekti, 1979. *Op cit*, hlm. 79.
[20] Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.149
[21] *Ibid*, hlm. 72.

c. Akta Otentik

Akta otentik adalah perjanjian yang dibuat oleh dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang di sini antara lain notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kepala Kantor Urusan Agama (KUA), Kepala Kantor Catatan Sipil, dan lain sebagainya.[22]

2. Kerangka Teoretik

Untuk melakukan sebuah penelitian, diperlukan adanya landasan/kerangka teori. Sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas dan konsep yang relevan dimana dapat digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahahan.

Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka akan tepat bila dikaji dengan menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asasasas hukum. Hal tersebut akan membantu dalam menganalisis dan menerangkan pengertian dan konsep yuridis yang relevan, untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.8 Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah :

[22]Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, tt), hlm. 15-16

1) Teori Kewenangan Menurut kamus praktis Bahasa Indonesia yang disusun oleh A.A Waskito, kata kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai 8 Salim, 2010, Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 54 untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi managemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintah.9 Sedangkan menurut Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, Kewenangan Pemerintahan yang selanjutnya disebut Kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.
2) Teori Kepastian Hukum Menurut Soerjono Soekanto, wujud dari kepastian hukum adalah perturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara. Kemungkinan lain adalah peraturan tersebut berlaku umum, tetapi bagi golongan tertentu

dapat pula peraturan setempat, yaitu peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku didaerahnya saja.16 Teori kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang kongkret. Dengan dapat ditentukannya peraturan hukum untuk masalah-masalah yang kongkret, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam penyelesaian sengketa tersebut. Kemudian kepastian hukum berarti perlindungan hukum.17

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:18

a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan
b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

   Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undangundang melainkan juga adanya

konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang stau dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

3) Teori Keadilan Teori-teori yang mengkaji masalah keadilan secara mendalam telah dilakukan sejak jaman Yunani kuno. Konsep keadilan pada masa itu, berasal dari pemikiran tentang sikap atau perilaku manusia terhadap sesamanya dan terhadap alam lingkungannya, pemikiran tersebut dilakukan oleh kalangan filosof. Inti dari berbagai pemikiran filsafat itu terdiri dari berbagai obyek yang dapat dibagi kedalam dua golongan.

   Pertama obyek materia yaitu segala sesuatu yang ada atau yang mungkin ada, yakni kesemestaan, baik yang konkrit alamiah maupun yang abstrak non material seperti jiwa atau rohani termasuk juga nilai-nilai yang abstrak seperti nilai kebenaran, nilai keadilan, hakekat demokrasi dan lain sebagainya. Kedua obyek forma yaitu sudut pandang atau tujuan dari pemikiran dan penyelidikan atas obyek materia, yakni mengerti sedalam- dalamnya, menemukan kebenaran atau hakekat dari sesuatu yang diselidiki sebagai obyek materia. 19

4) Teori Tanggung Jawab Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (liability). Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu responsibility dan liability. Menurut kamus hukum Henry Campbell Black dalam Black's Law Dictionary pengertian tanggung jawab yakni, tanggung jawab bersifat umum disebut responsibility sedangkan tanggung jawab hukum disebut liability. Liability diartikan sebagai condition of being responsible for a possible or actual loss, penalty, evil, expense or burden, condition which creates a duty to performact immediately or in the future. 21 Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum (konsekuensi hukum) yaitu tanggung jawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik atau kewajiban hukum.22

J.H.Nieuwenhuis menyatakan tanggungjawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum onrechtmatige daad dan merupakan penyebab oorzaak timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang

bersalah yang disebut schuld, maka orang itu harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.24 Tanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain terdapat dalam ranah hukum perdata. Prinsip tanggungjawab berdasarkan unsur kesalahan (fault liability atau liability based on fault).

Dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Dengan mengandaikan bahwa tiada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenai sanksi. Disini orang yang bertanggungjawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan oleh seorang lain

F. Metode Penelitian

Menurut Soekanto sebagaimana dikutip Abdurrachman bahwa penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan dengan jalan menganalisis, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.[23] Metode penelitian adalah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.[24] Adapun tata cara pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif bermula dari kajian hukum positif tertulis. Kajian hukum positif tertulis dapat disebut sebagai penelitian hukum doctrinal.[25]

Metode penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang meneliti hukum dari perspektif internal dengan obyek penelitiannya

---

[23] Hamidah Abdurrachman, *Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba* , Jurnal, Pandecta. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, (Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2012). hlm. 218.

[24] Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, (*Jakarta Prenada Media Group, 2018) hlm. 2

[25] Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke 2, (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 45.

yaitu norma hukum. Penelitian hukum normatif berfungsi untuk memberi argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma. Lebih jauh penelitian hukum normatif berperan mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya sebagai ilmu normatif yang *sui generis.* Oleh karena itu landasan teoretis yang digunakan terdapat dalam tataran teori hukum normatif.[26]

2. **Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini deskriptif analitis yaitu penulis hanya menggambarkan bagaimana penerapan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan kasus yang diteiti dan dampak yang ditimbulkan. Selanjutnya penerapan peraturan yang berlaku tersebut dianalisis untuk mendapatkan suatu kesimpulan.

Penelitian deskriptif dumaksudkan pemaparan terhadap apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum. Peristiwa hukum adalah persitiwa yang beraspek hukum, terjadi di suatu tempat tertentu pada saat tertentu.[27] Peristiwa hukum yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu pembatalan Akta Jual Beli berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl dan akibat hukumnya.

---

[26] I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif,* (Jakarta: Kencana, 2017),

[27] *Ibid,* hlm. 152 .

3. **Sumber dan Jenis Data**

Mengingat penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif maka digunakan data primer sebagai pelengkap dan data sekunder sebagai data utama.

a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh melalui wawancara. Data primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara tentang pembatalan Akta Jual Beli berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl dan akibat hukumnya.

b. Data sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.[28] Adapun data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni berupa peraturan perundang-undangan, seperti KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder terdiri

[28] Ronny Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. (*Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988). hlm.10.

dari buku-buku literatur tentang Kenotariatan, khususnya hukum perjanjian dan hukum pertanahan;

3) Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder[29] seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia karangan WJS Poerwadarminta W.J.S. yang diterbitkan Balai. Pustaka di Jakarta tahun 1986., Kamus Hukum karangan Rocky Marbun, dkk., yang diterbitkan di Jakarta oleh penerbit Visi Media tahun 2012, maupun rujukan internet.

4. **Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber data, sehingga metode pengumpulan data dilakukan terhadap data primer dan data sekunder yaitu sebagai berikut:

a. Data primer

Data primer ini diperoleh melalui wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung. Wawancara dilakukan dengan pihak yang berwenang dan terkait serta berkompeten dalam

[29] M Syamsudin, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2018), hlm. 221

bidang kenotariatan yaitu Notaris/PPAT dan Hakim Pengadilan Negeri Tegal

b. Data sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara:

1) Studi dokumen (bahan pustaka), yaitu merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.[30]
2) Studi kepustakaan, yaitu penelaahan kepustakaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi secara lengkap serta untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.[31]

5. **Metode Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu data yang telah diperoleh disusun secara sistimatis yang kemudian dianalisis dan hasilnya dilaporkan secara deskriptif dalam bentuk tesis.

Pendekatan kualitatif sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lesan, dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.[32]

---

[30] Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum.* (Jakarta: Universitas Indonesia, 1984). hlm.21.
[31] P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian.* (Jakarta: Rineka Cipta, 1997) hlm.109.
[32] Soerjono Soekanto., *op. cit.,* hlm.32.

G. Orisinalitas Penelitian

Penelitian tentang pembatalan Akta Jual Beli tanah telah dilakukan oleh beberapa peneliti. Namun penelitian ini mempunyai perbedaan dengan penelitian yang ada. Adapun beberapa penelitian tentang pembatalan Akta Jual Beli tanah antara lain dilakukan oleh Affandi (2008) dan Dewi (2017).

Affandi (2008) melakukan penelitian tentang "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Jakarta Selatan". Permasalahan penelitian tersebut yaitu faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah, akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah. Hasil penelitian Affandi bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli adalah: a. harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, b. dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, c. obyek jual beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa, d. para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak, e. perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Sedangkan akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut

adalah: a. para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.[33]

Penelitian Affandi (2008) mempunyai keterkaitan dengan penelitian ini yaitu keduanya sama-sama meneliti tentang pembatalan Akta Jual Beli tanah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian Affandi yaitu pada obyek penelitian, yaitu obyek penelitian ini yaitu pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl sedangkan penelitian Affandi mengambil obyek pembatalan akta pengikatan jual beli di Jakarta Selatan. Perbedaan lainnya terletak permasalahan yang dibahas. Pada penelitian ini membahas mengenai pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl dan akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl.. sedangkan penelitian affandi membahas mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah, akibat hukum dari pembatalan

[33] Buang Affandi, *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Jakarta Selatan,* (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008).

akta pengikatan jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.

Dewi (2017) meneliti tentang "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)". Permasalahan penelitian Dewi yaitu dasar pertimbangan hukum atau alasan (ratio decidendi) pengambilan keputusan atas pembatalan Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah oleh pengadilan, serta akibat hukum pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan para pihak dihadapan Notaris. Hasil penelitian Dewi yakni bahwa pertimbangan hakim atau alasan (*ratio decidendi*) yang menyebabkan pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah oleh pengadilan adalah: pembelit tidak melunasi sisa harga tanah sampai jangka waktu yang dijanjikan, pembeli tidak mempunyai itikad untuk menyelesaikan perjanjian, dan wanprestasi oleh pembeli. Akibat hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaries tersebut adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah, yaitu penggantian biaya (kosten), ganti rugi (schaden) dan bunga (interesten) karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Gugatan hukum dapat dilakukan kepengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (somatie) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan.

Keputusan hakim yang menyatakan tergugat harus membayar ganti rugi materiil kurang memenuhi rasa keadilan karena tidak memperhatikan iktikad pembeli yang akan melunasi dengan bilyet giro serta pembeli belum pernah menikmati tanah tersebut dan jugab tidak mempergunakan sertipikat tanahnya.[34]

Persamaan penelitian Dewi dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pembatalan Akta Jual Beli. Namun kedua penelitian tersebut mempunyai perbedaan yang mendasar. Perbedaan tersebut terletak pada obyek penelitian, yaitu obyek penelitian Dewi adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, sedangkan obyek penelitian ini Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl. Selain itu penelitian Dewi membahas pembatalan Akta Jual Beli tanah karena wanprestasi sedangkan penelitian ini membahas pembatalan Akta Jual Beli tanah karena adanya tidak terpenuhinya salah satu syarat syahnya perjanjian berupa sebab yang halal karena Akta Jual Beli dibuat dengan tipu muslihat.

Originalitas penelitian ini dapat dipaparkan dalam bentuk matrik berikut ini:

[34] Retno Puspo Dewi, *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)* (Surakarta: Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2017).

Matrik 1
Karya Ilmiah Pembanding yang Memiliki Relevansi dengan Tesis

Penelitian Sebelumnya				Penelitian Sekarang
No	**Peneliti/ Penulis**	**Judul Penelitian**	**Hasil Penelitian**	**Unsur Kebaruan**
1	Buang Affandi, (2008, UNDIP, Semarang)	Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Jakarta Selatan,	faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli adalah: a. harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, b. dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, c. obyek jual beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa, d. para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak, e. perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Sedangkan akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut adalah: a. para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya	Obyek penelitian ini yaitu pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl sedangkan penelitian Affandi mengambil obyek pembatalan akta pengikatan jual beli di Jakarta Selatan. Pada penelitian ini membahas mengenai pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl dan akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl.. sedangkan penelitian affandi membahas mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah, akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.
2	Retno Puspo Dewi, (2017, UNS, Surakarta)	Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt. Sel)	Pertimbangan hakim atau alasan (*ratio decidendi*) yang menyebabkan pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah oleh pengadilan adalah : pembelit tidak melunasi sisa harga tanah sampai jangka waktu yang dijanjikan, pembeli tidak mempunyai itikad untuk menyelesaikan perjanjian, dan wanprestasi oleh pembeli. Akibat hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaries tersebut adalah ganti kerugian,	Obyek penelitian Dewi adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, sedangkan obyek penelitian ini Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl. Selain itu penelitian Dewi membahas pembatalan Akta Jual Beli tanah karena wanprestasi sedangkan penelitian ini membahas pembatalan Akta Jual Beli tanah karena adanya tidak

			pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah, yaitu penggantian biaya (kosten), ganti rugi (schaden) dan bunga (interesten) karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Gugatan hukum dapat dilakukan kepengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (somatie) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan. Keputusan hakim yang menyatakan tergugat harus membayar ganti rugi materiil kurang memenuhi rasa keadilan karena tidak memperhatikan iktikad pembeli yang akan melunasi dengan bilyet giro serta pembeli belum pernah menikmati tanah tersebut dan jugab tidak mempergunakan sertipikat tanahnya	terpenuhinya salah satu syarat syahnya perjanjian berupa sebab yang halal karena Akta Jual Beli dibuat dengan tipu muslihat.
3	Ayasa Purusottama (2020, UNDIP, Semarang)	Analisis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Karena Adanya Penipuan Dan Akibat Hukumnya (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl)	Membahas mengenai pertimbangan hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah karena adanya pemalsuan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl dan akibat hukumnya	

Sumber: Data Sekunder yang diolah

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah sumber penting yang melahirkan perikatan.[35] Perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[36]

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seeorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.[37]

Berdasarkan hal tersebut, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah

---

[35] Komariyah, *Hukum Perdata*, Malang, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), hlm.174.
[36] Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1994), hlm. 47.
[37] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm. 1.

sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.[38]

2. Syarat Syahnya Suatu Perjanjian

Meskipun hukurn perjanjian menganut sistim terbuka, orang bebas untuk rnengadakan perjanjian tidak terikat pada ketentuan-ketentuan vang telah ada, namun syarat sahnya pcrjanjian yang dikehendaki itu haruslah dipenuhi agar berlakunya perjanjian tanpa cela.

Disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), untuk syahnya perjanjian diperlukan empat syarat:[39]

a. Sepakat mereka yang memengikatkan dirinya;

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

c. Suatu hal tertentu;

d. Suatu sebab yang halal.

Untuk lebih jelasnya syarat syahnya suatu perjanjian dapat diuraikan sebagai berikut.[40]

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat Pertama dari sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan para piak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain.

---

[38] Komariyah, *Op Cit,* hlm. 1

[39] Achmad Busro, , *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata, (*Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011), hlm. 85-97.

[40] *Ibid*, hlm. 85

Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah. Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan ata penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

O1eh karena itu untuk menentukan saat terjadinya perjanjian dalam arti adanya persesuaian kehendak ada beberapa tcori :

1) Teori Penerimaan (*Ontvangsthrqorie*)

   Hoge Raad berpendapat persetujuan terjadi bila pihak yang menawarkan telah menerima jawaban dari pihak yang ditawari. Misal berita penerimaan dikirim olch pihak yang ditawari hari ini di Jakarta maka sudah sewajarnya bila berita tersebut diterima oleh yang menawarkan besok pagi, atau dalarn contoh kasus, persesuaian kehendak terjadi pada tanggal l0 Desenrber 2010 yaitu pada saat A menerima surat balasan dari B.

2) Teori pemyataan (*Uitingstheorie*)

   Menurut teori ini persetujuan terjadi pada saat.pihak yang menerima tawaran mengeluarkan pemyataan tentang penerimaan tawaran. Misalnya pernyataan penerimaan tawaran tersebut dinyatakan dalam bentuk mempersiapkan surat jawaban, atau dalam contoh kasus,

persesuaian kehendak terjadi pada tanggal 9 Descmber 2010, yaitu pada saat B mempersiapkan surat balasan.

3) Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Selanjutnya menurut teori pengirinlan persetujuan terjadi pada saat pihak yang menerima tawaran sudah mengirimkan berita penerimaan tawaran tersebut. Misal pihak yang menerma tawaran telah memasukkan surat jawaban penerirnaan pada kotak surat di kantor pos, atau dalam contoh kasus, terjadinya persesuaian kehendak pada tanggal 9 Desember 2020, yaitu pada saat B memasuklan balasan.

4) Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie)*

Persetujuan dapat terjadi mcnurut para sarjana dalam teori ini, bila pihak yang menawarkan mengetahui tawarannya diterima. Misal pihak yang rnengirim tawaran mengetahui tawarannya diterima dari orang lain yang kebetulan bertemu di jalan, Misalnya dalam contoh kasus, pada waktu B akan memasukkan surat balasan tanggal 8 Desember 2010, di jalan ketemu C yang akan pulang ke Sernarang dan B mcmberitahukannya, bahwa ia mendapat tawaran barang dari A dan dia menerimanya. Pada tanggal 9 Desember 2010 di Semarang ketemu A dan nremberitahukan bahwa tawarannya diterirna B. Maka persesuaian kehendak antara A dan B terjadi pada tanggal 9 Desember tersebut.

5) Teori Pengetahuan yang diobyektifkan (*Geobjectiverdee Venrentingstheorie*)

Menurut teori ini bahwa pihak rnengirim penawaran secara akal sehat menganggap bahwa yang ditawari itu telah mengetahui atau rncmbaca surat dari pihak yang rnenawarkan, Misal : A menawarkan pada B di Medan, tawaran A tanggal l0 Desember 20l0 dikirirnkan lewat titipan kilat Pos Indonesia : terjadinya perjanjian secara obyektif sejak B membawa surat dari A dan B rnenyetujuinya, diperkirakan dua atau tiga hari sejak dikirim lewat titipan kilat Pos lndonesia, tawaran ditirima. Teori ini sebetulnya merupakan tcori yang paling modcrn dan berkembang karena teori ini dapat dipakai oleh semua pihak

6) Teori kepercayaan (V*ertrcuwenslheorie*)

Adanya tawaran, apakah betul-betul dapat menimbulkan kepercayaan pada penerima. Misal bila salah satu pihak percaya bahwa betul - betul surat yang dikirim itu telah diterima. Teori ini timbul karena adanya persoalan Firma *Oppennheim* di Keulen mengirim berita kepada komisionemya di Frankfurt yaitu Weiller yang isinya : *Kaufensie* tetapi oleh pembawa berita disampaikan sebaliknya justeru dikatakan : *Verkaufen Sie*. Jadi maksudnya diminta untuk rnernbeli tetapi malah disampaikan untuk menjual.

Adanya kesalahan berita tersebut akibbatnya *Oppenheim* menderita kerugian, dengan demikian di sini timbul perrany,aan apakah telah terjadr persotujuan ? *Oppenheim* jelas menolak adanya perserujuan, tetapi *Hoge*

Raad berpendapat bahwa adanya berita itu dapat menimbulkan kepercayaan dari pihak penerima berita.

Terhadap teori ini timbul bantahan diantaranya dikemukakan oleh Prof. Vaan Dunne, yang tidak mau mengakui bahwa terjadinya perjanjian itu adalah adanya persesuaian kehendak; tetapi perjanjian itu merupakan perbuatan hukumr dua pihak yaitu perbuatan hukum penawaran dan penerimaan.

Adapun alasannya orang tidak dapat menafsirkan kchendak karena alasan psikhis, dan menurut pendapatnya saat tcrjadinya perjanjian itu adalah dengan "Teori pernyataan gaya baru " yang artinya dalarn hal ada penawaran maka perjaniian terjadi pada saat di mana perbuatan pencrimaan itu dilakukan kepada siapa penawaran itu ditujukan.

Contoh ; bila A rnengadakan penawaran pada B maka terjadinya perjanjian pada saar kapan piliak B melakukan perbuatan penerimaan artinya telah mengirim surat tnenyctujui tawaran. Kalau salah satu pihak tidak adanya persesuaian kehendak. perjanjian dapat dibatalkan di sini terap ada perjanjian tetapi dapat dibatalkan. Jadi terjadinya persesuaian kehendak anrara A dan B] adalah pada saat B menerirna surat tawaran dari A dan B percaya pada isi su.rat tersebut

7) Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Teori ini merupakan reori yang dianggap paling terdahulu yang menekankan pada faktor kehendak, bahwa kescpakatan terjadi pada saat

kehendak pihak penerima tawaran dinyatakan. Misalnya bila pihak penerima tawaran menuliskan jawaban.

b. Kecakap untuk membuat suatu perikatan

Mengenai kecakapan untuk membuat suatu perikatan dapat dilihat Pasal 1329 KUHPerdata yang menyebutkan : Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan - perikatan, jika oleh undang - undang tidak dinyatakan tak cakap.

Memperhatikan pasal tersebut di atas setidak-tidaknya dapat dirumuskan bahwa mereka yang dinyatakan cakap :

1) Mereka yang telah dewasa
2) Sehat akal pikirannya
3) Tidak dilarang atau dibatasi oleh undang-undnag dalam rnelakukau perbuatan hukum baik pribadi maupuu badan hukum
4) Meskipun belum memenuhi persyaratan umur kedewasaan tetapi sudah kawin

Kriteria rnereka yang tak cakap rncrnbuat suatu perjanjian menurur Pasal 1330 KUH Perdata:[41]

(1) Orang-orang yang belum dewasa;
(2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
(3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undan-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

[41] *Ibid*, hlm. 94-95

Untuk lebih jelasnya kriteria bagi mereka yang bclum dewasa, kernbali kita lihat kctentuan tentang kebelumdewasaan dalarn Pasal 130 KUH Perdata ayat (l) dan (2); Belum dewasa adalah mereka yang bekum mencapai umur genap dua puluh tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh tahun maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.

Selanjutnya menurut Pasal 433 KUH Perdata bahwa setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya.

Mernperhatikarr pasal tersebut di atas, seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.

Khusus ketidakcakapan perumpamaan dalam melakukan perbuatan hukum yang harus diwakilkan suarninya, dipandang kurang adil. Maka sejak tahun 1963 Mahkamah Agung dengan surat edarannya No. 3/I963 menyatakan bahwa kedudukan wanita sama dan sederajat dengan kedudukan laki-laki, semua warga negara Indonesia. Dengan demikian Pasal 1330 sub 3 KUH Perdata sudah tidak ada artinya lagi dan dianggap tidak berlaku.

c. Suatu hal tertentu

Pengertian suatu hal tertentu adalah obyek dari perikatalr yang nrenjadi kewajiban dari para, pihak dalam arti prcstasi. Prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, sedangkan untuk dapat rnengatakan tertentu dan dapat ditentukan harus ada jenis dari prestasi itu senrliri yang selanjutnya dapat

ditentukan berapa jumlahnya. Tertentu di sini harus obyek yang dalarn perdagangan, karena benda di luar perdiagangan tidak dapat dijadikan obyek perikatan.

d. Suatu sebab yang halal.

Pungertian sebab di sini ialah tujuan dari pada perjanjian apa yang menjadi isi kehendak dibuatnya suatu perjanjian. Sebab dalam jual beli pihak penjual mendapatkan uang. sedang pihak pemheli mendapatkan barang. Untuk itu perlu dibedakan antara "sebab" dengan “motif”.

Motif adalah alasan yang mendorong batin seseorang untuk rnelakukan sesuatu perbuatan kchendak dibuatnya pcrjanjian yang diperkenankan oleh, undang-undang. Dalam pengertian diperkenankan dilihat dari sudut undang-untlang yang berlaku, ketertiban urnurn dan atas dasar kesusilaan.

Perjanjian untuk mengadakan perjudian jelas terkandung sebab yang tidak halal, karena tidak diperkenankan undang-undang. Tetapi ada kemungkinan juga sebab palsu ialah karena yang nampaknya diperbolehkan sebenarnya tidak diperkenankan.

3. Asas Perjanjian

Oleh Mariam Darus Badruizaman, di dalam hukurn perjaniian terdapat sepuluh asas:[42]

a. Asas kebebasan mengadakan perjanjian (kebebasan berkontrak)

[42] Mariam Darus Badruizaman dalam Achmad Busro, , *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011), hlm. 99.

b. Asas konsensualisme

c. Asas kepercayaan.

d. Asas kekuatan mengikat

e. Asas persamaan hukum

f. Asas keseimbangan

g. Asas kepastian hukum

h. Asas moral

i. Asas kepatutan

j. Asus kebiasaan.

Sccara.umum dari kesepuluh asas yang ada itu dapatlah diperas lagi dan dianbil intinya rnenjadi tiga asas sesuai pula dcngan pendapat Rutien yaitu:[43]

a. Asas konsensualisme (consensus).

Asas ini yang menyatakan bahwa perjanjian itu telah dapat dikatakan selesai dengan arlanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang rnengadakan perjanjian. Jadi di sini harus ada persamaan pandangan dari para pihak untuk tercaparnya tujuan dari perjanjian

b. Asas kekuatan mengikat

Asas yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak: artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak

[43] Achmad Busro, *op cit*, hlm. 99

c. Asas kebebasan berkontrak.

Menurut asas ini para pihak bebas untuk rnengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk tertentu. Tetapi kebebasan itu ada pembatasnya: a. Perjanjian yang dibuat rneskipun bebas tctapi yang tidak dilarang undang-undang. b. Tidak bertentangan dengan kesusilaan. c. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

4. Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat kita beda-bedakan menurut berbagai cara adapun pembedaan tersebut sebagai berikut: [44]

a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak yang melakukannya. Misal: kewajiban yang timbul dalam perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai kewajiban pokok menyerahkan barang yang dijualnya, dipihak lain pembeli mempunyai kewaiiban untuk membayar harga yang telah disepakati.

Perjanjian sepihak yaitu perjanjian di mana salah sahr pihak saja yang ditrebani suatu kewajiban. Misal: dalarn perjanjian pemberian hadiah, hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban

b. Pcrjanjian cuma-cuma dan perjanjian dengan alas hak membebani

Perjanjian cuma-cuma yaitu suatu perjanjian yang memberikan. keuntungan bagi salah satu pihak. Misal: dalam hal pemberian sesuatu olch

[44] *Ibid.,* hlm. 76-80

salah satu pihak tanpa adanya imbalan dari pihak lainnya. jadi sama dengan pcmberian hibah.

Perjanjian dengan alas hak membebani yaitu perjanjian di rnana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu akan diimbangi kontra prestasi dari pihak lain, antara prestasi dan kontra prestasi tersebut terdapat hubungan menurut hukum meskipun kedudukannya tidak selalu harus sama. Misal: di satu pihak berprestasi sepeda, di pihak lain berprestasi kuda. Jadi yang penting di sini adanya prestasi dan kontra prestasi

c. Perjanjian konsensual, riil dan formil.

Perjanjian konsensual yaitu adanya suatu perjanjian cukup bila diantara para pihak adanya kata sepakat. Misal: masing-masing pihak sepakat untuk rnengadakan perjanjian jual beli kambing.

Perjanjian riil yaitu suatu perjanjian disamping adanya kata sepakat rnasih diperlukan secara nyata penyerahan bendanya, Misal : dalam jual beli tersebut harus ada penyerahan kambingnya.

Perjanjian formil yaitu suatu perjanjian setelah diawali adanya kata sepakat yang diikuti dengan penyerahan barangnya selanjutnva diikuti pula adanya formalitas tertemtu. Misal : dalam jual beli karnbing tersebut sctelah kata scpakat, ditindaklanjuti penycrahan kambing selanjutnya dibuatkan akta jual beli.

d. Perjanjian bernama, tidak bernama, dan campuran

Perjanjian bernama yaitu suatu perjanjian yang telah ada namanya, seperti dalam buku III KUH Pcrdata Bab V sampai dengan Bab XVIII

Perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang tidak ada namanya. Ketentuannya diatur dalarn Buku III KUH Perdata Bab I sampai Bab IV yang merupakan ketentuan umum

Perjanjian campuran yaitu suatu perjanjian yang tcrdiri dari beberapa pcrjanjian bernama kerrrungkinan pula terdapat perjanjian lidak bernarna. Misal: Perjanjian untuk rnenginap di hotel. Di situ kemungkinan dapat kita ketahui adanya : 1 perjanjian serva rnenyewa kamar 2. Perjanjian jual beli 3. perjanjian pemberian jasa

e. Perjanjian kebendaan dan *obligatoir*.

Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian untuk rnenyerahkan hak kebendaan, sedangkan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban pada pihak-pihak. misal: jual - beli

f. Perjanjian yang sifatnya istirnewa

1) Perjanjian *Liberatoir* yaitu perjanjian untuk membebaskan dari kewajiban (kebalikan dari perjanjian *obligaroir*). Misal dalam Pasal 1438 KUH Perdata; Pembebasan sesuatu utang tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.
2) Perjanjian Pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak sepakat menentukan bukti atau pembuktian yang berlaku bagi para pihak
3) Perjanjian penetapan, yaitu perjanjian untuk menetapkan apa yang menurut hukum akan berlaku diantara para pihak tanpa ada maksud untuk menimbulkan hak-hak dan kewajibah yang baru.

4) Perjanjian untung-untungan atau spekulatif, yaitu suatu perjanjian di mana salah satu pihak ada kewajiban dengan harapan adanya kemungkinan akan menerima keuntungan.
5) Perjanjian Publik, yaitu suatu perjanyian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oreh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa.

5. Wanprestasi dan Akibat-akibatnya

Pada diri debitur terdapat suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dan bila prestasi ini tidak dilaksanakan maka debitur dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi. Jadi debitur telah ingkar janji atau wanprestasi apabila seharusnya memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan tetapi ternyata mengingkari tidak memenuhi prestasi tersebut. Adapun bentuk ingkar janji atau wanprestasi ada 3 (tiga):[45]

a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
b. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
c. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Jika debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya, atau dapat juga dikatakan memenuhi prestasi keliru, debitur dapat dikatakan telah terlambat dalam memenuhi prestasi bilamana prestasinya masih dapat diperbaiki, tetapi bila tidak maka debitur dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

[45] *Ibid*, hlm. 20

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi kreditur oleh karena itu sejak saat itu debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul dan kreditur dapat meminta:

a. Pengganti kerugian;
b. Benda yang dijadikan obyek perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggungjawab debitur;
c. Bila perikatan timbul perjanjian yang timbal balik kreditur dapat minta pembatalan/pemutusan perjanjian.

Permintaan pengganti kerugian dapat atas prestasi pokok, juga dapat pula pengganti kerugian tambahan sekaligus. Pengganti kerugian prestasi pokok karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan pengganti kerugian tambahan karena debitur terlambat memenuhi prestasi.

Memperhatikan adanya 3 (tiga) akibat dari wanprestasi atau ingkar janji debitur maka debitur dapat mengajukan salah satu tuntutan atau gugatan dari 5 (lima) kemungkinan yaitu:[46]

a. Dapat mengajukan gugatan (tuntutan) pembatalan / pemuutusan perjanjian;
b. Dapat mengajukan gugatan (tuntutan) pemenuhan perjanjian;
c. Dapat mengajukan gugatan (tuntutan) pengganti kerugian;
d. Dapat mengajukan gugatan (tuntutan) pembatalan/pemutusan perjanjian dan pengganti kerugia;
e. Dapat mengajukan gugatan (tuntutan) pemenuhan perjanjian dan pengganti kerugian

[46] *Ibid*, hlm. 21

6. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian

Keempat syarat sahnya perjanjian dalarn Pasal 1320 KUH Perdata dapatlah dibedakan dalam dua bagian: l. Bagian pertama merupakan syarat subyektif. 2, Bagian kedua merupakan syarat obyektif.[47]

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat suyektif yaitu tidak adanya kesepakatan rnereka yang membuat perikatan dan kecakapan akan membawa akibat perjanjian yang dibuatnya itu dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan ”*wernitiegbaar”*. Selama pihak yang dirugikan tidak rnengajukan gugatan pembatalan maka perjanjian yang dibuat itu tetap berlaku terus.

Apabila syarat obyektif tidak dipenuhi yaitu tidak adanya hal tertentu dan sebab yang halal perjanjian yang semula/saat dibuatnya perjanjian telah batal demi hukum ”*nitiegbaar”*.

B. Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Secara Umum

Jual beli (menurut KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (saksi penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (saksi pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.[48] Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana

---

[47] Achmad Busro, *op cit*, hlm. 98.
[48] R Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung : Alumni, 1982),. hlm. 13.

pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.[49]

Syarat-syarat jual beli dapat diketahui dari pasal-pasal KUH Perdata yang mengatur jual beli yaitu sebagai berikut : Menurut Pasal 1458 KUH Perdata bahwa jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dan 616. hal ini disebutkan dalam Pasal 1459 KUH Perdata. Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya (Pasal 1460).

2. Pengertian Jual Beli Tanah

a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu:[50]

1) Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah di atas tanah itu, membuka tanah pertanian, mengubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.

---

[49] Subekti, 1979, *Op Cit*, hlm. 79.

[50] Wirjono Projodikoro, *Hukum Antar Golongan di Indonesia*, (Bandung: Sumur, 2000) hlm. 80 dalam Sulaiman, *Budaya Hukum Masyarakat Aceh Dalam Perjanjian Jual-Beli*, Al-Risalah Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Vol. 17, No. 1, Juni 2017, Lhokseumawe, Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, 2017, hlm. 11.

2) Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

Hukum adat mengenal tiga macam jual beli tanah yaitu.[51]

1) Adol Plas (Jual Lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan membayar sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

2) Adol Gadai (Jual Gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejuamlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3) Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang

[51] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), hlm. 359-360 dalam Christiana Sri Murni, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat* , Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum, Volume 4 Nomor 2 Juni 2018, 2019, hlm. 682.

besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali kepada pemilik tanah.

b. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Barat

Sehubungan dengan jual beli tanah menurut Hukum Perdata Barat, John Salindeho mengemukakan kesimpulannya sebagai berikut:[52]

1) Mempunyai sifat "*Obligatoir"* (mengikat, artinya penjual berjanji dan wajib mengalihkan barang yang dijual kepada pembeli dengan tidak dipersoalkan apakah harga barang itu dibayar kontan atau tidak). Suatu perjanjian jual-beli belum mempunyai "*Zakerlijke Werking*" (kekuatan/daya kerja kebendaan). Ini berdasarkan pada Pasal 1457-1458 KUHPerdata.
2) Setelah itu, masih memerlukan suatu perbuatan hukum lagi untuk memindahkan hak (*transport*).
3) Jadi masih memerlukan lagi "*Yuridische Levering*" (penyerahan yuridis) sesuai Pasal 1475 KUHPerdata, di samping "*Feitelijke Levering*" (penyerahan nyata).

Menurut Hukum Barat jual beli, pengaturannya ada dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian,dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya dalam

[52] http://urai28imam.blogspot.com/2011/03/memahami-lembaga-jual-beli-tanah-di.html. diakses 16 September 2019.

Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya. Dalam sistem Hukum Barat jual beli mengenai tanah,tanahnya harus diserahkan kedalam kekuasaan pembeli dengan perjanjian tersendiri. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan apa yang disebut "penyerahan yuridis" (*juridische levering*). Pada waktu dilakukan penyerahan yuridis itu baik pembeli maupun penjual kedua-duanya wajib hadir. Biasannya penjual setelah perjanjian jual beli dilakukan memberi kuasa kepada pembeli untuk hadir dan melaksanakan penyerahan yuridisnya untuk dan atas nama penjual, yaitu jika harganya sudah dibayar lunas.[53]

c. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengenai jual beli hak atas tanah terdapat 2 (dua) sistem hukum yaitu menurut pengertian hukum adat dan hukum barat.[54] Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hanya hak-hak barat yang harus didaftarkan di kadaster, yaitu hak eigendom, hak erfpacht, hak postal dan hypotheek.[55]

Jual beli hak atas tanah menurut sistem hukum adat, antara pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan bersama-sama, dan pada saat itu hak milik

---

[53] Haryati, 2012. *Analisis Sistem Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. http://rizafajaranggraeni.blogspot.com, diakses 21 September 2019.

[54] Haryati. *Analisis Sistem Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol. 1. Oktober 2003, hlm. 60-69

[55] Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),* (Bandung : Armico, 19940, hlm. 5.

atas tanah telah berpindah. Karena sifatnya yang kontan, saat ini pembeli sudah menjadi pemilik tanah yang baru. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa cara berpikir orang Indonesia adalah konkrit dan riil, maksudnya adalah bahwa dalam hukum adat jual beli adalah suatu penyerahan barang secara nyata untuk selama-lamanya dengan penerimaan harganya.[56]

Berbeda dengan jual beli hak atas tanah menurut sistem hukum barat. Menurut sistem hukum barat dibedakan antara perjanjian jual belinya dan penyerahan yuidisnya. Karena itu, sistem ini dikatakan bersifat "konsensuil". Jadi hak atas tanahnya baru berpindah setelah dibutnya akta penyerahan yuridis (*lavering juridis)* oleh pejabat balik nama (*overschrijvingsambtenaar).* Oleh karena itu cara berpikir orang barat digambarkan sebagai abstrak analitis dan sistematis, maksudnya adalah bahwa jual beli sebagai perjanjian *obligatoir,* baru memberikan hak kepada pembeli untuk minta diserahkannya suatu barang masih harus dituntut pelaksanannya.

d. Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Berdasar pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka jual beli tanah setelah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mempergunakan sistem asas dalam Hukum Adat. Adapun Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatakan bahwa :

> "Hukum agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme

[56] Haryati, 2003. *Analisis Sistem Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat, Vol. 1 Oktober 2003, hlm. 65.

> Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".

Sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) , maka hanya yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan jual beli tanah yang sah (Putusan Mahkamah Agung nomor 539 WSip/l971, tanggal 3 November 1971). Hal ini diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat o1eh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang belwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.[57]

b) Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:[58]

a. Syarat Materiil

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

---

[57] *Ibid.*

[58] Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, http://erzaputri.blogspot.com, diakses 6 Januari 2020

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik. b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah. c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut,namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hokum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hokum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada

Negara, denganketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: a. Hak Milik b. Hak Guna Usaha c. Hak Guna Bangunan d. Hak Pakai

b. Syarat Formil Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah: 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi. 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

c) Tata Cara Jual Beli Tanah[59]

Ada hal yang perlu diperhatikan sebelum membeli sebidang tanah, yaitu diperlukan kehati-hatian karena ada hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian hari bagi pembeli. Hal-hal yang kuang menguntungkan tersebut misalnya tanah yang dibeli dalam keadaan sengketa, sertipikat palsu, dan lain sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal *pertama* yang harus dilakukan dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka penjual berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah tersebut yaitu semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual tanah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal *kedua* yaitu, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu

[59] http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf, diakses 5 Januari 2020

tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak di bawah umur atau milik seseorang yang berada di bawah pengampuan.

Hal *ketiga* yang perlu diperhatikan yaitu, apakah penjual boleh menjual tanah obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertipikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertipikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal *keempat* adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya Semua itu dapat diketahui / anggaran dasar / peraturan perundagan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang

menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang

Tata cara jual beli tanah dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendirisegala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

e. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual

f. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan

g. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.

h. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat

C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengenai jual beli hak atas tanah terdapat 2 (dua) sistem hukum yaitu menurut pengertian hukum adat dan hukum barat.[60] Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

[60] Haryati. *Analisis Sistem Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol. 1. Oktober 2003. 60-69 http://isjd.pdii.lipi.go.id/admin/jurnal/11036069.pdf. diakses 28 Desember 2019.

(UUPA) hanya hak-hak barat yang harus didaftarkan di kadaster, yaitu hak eigendom, hak erfpacht, hak postal dan hypotheek.[61]

Jual beli hak atas tanah menurut sistem hukum adat, antara pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan bersama-sama, dan pada saat itu hak milik atas tanah telah berpindah. Karena sifatnya yang kontan, saat ini pembeli sudah menjadi pemilik tanah yang baru. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa cara berpikir orang Indonesia adalah konkrit dan riil, maksudnya adalah bahwa dalam hukum adat jual beli adalah suatu penyerahan barang secara nyata untuk selama-lamanya dengan penerimaan harganya.[62]

Berbeda dengan jual beli hak atas tanah menurut sistem hukum barat. Menurut sistem hukum barat dibedakan antara perjanjian jual belinya dan penyerahan yuridisnya. Karena itu, sistem ini dikatakan bersifat "konsensuil". Jadi hak atas tanahnya baru berpindah setelah dibutnya akta penyerahan yuridis (*lavering juridis)* oleh pejabat balik nama (*overschrijvingsambtenaar).* Oleh karena itu cara berpikir orang barat digambarkan sebagai abstrak analitis dan sistematis, maksudnya adalah bahwa jual beli sebagai perjanjian *obligatoir,* baru memberikan hak kepada pembeli untuk minta diserahkannya suatu barang masih harus dituntut pelaksanannya.

Berdasar pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka jual beli tanah setelah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mempergunakan sistem

---

[61] Eddy Ruchiyat, 1994. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),* (Bandung : Armico, 1994), hlm. 5.
[62] Haryati, *Op Cit*, hlm. 65.

asas dalam Hukum Adat. Adapun Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatakan bahwa :

> "Hukum agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undangundang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".

Sesudah berlakunya Undang- Undang Pokok A.graria (UUPA) , maka hanya yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan jual beli tanah yang sah (Putusan Mahkamah Agung nomor 539 WSip/l971, tanggal 3 November 1971). Hal ini diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat o1eh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang belwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.[63]

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan

[63] *Ibid.*

akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Kemudian pada ayat (2) di sebutkan : Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Dari ketentuan yang ternyata dalam Pasal 37 ayat (2) diatas yang dimaksud dengan pengecualian dalam ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), yang tujuannya adalah untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan pencatatan. Pencatatan peralihan hak atas tanah di sini maksudnya adalah suatu kegiatan pencatatan administrasi/yuridis bahkan kadang teknis atas beralihnya/berpindahnya kepemilikan suatu bidang tanah dari satu pihak kepada pihak lain. Pencatatan dilakukan agar kepastian hukum dari hak-hak atas tanah dapat terjamin, maka para pemegang hak atas tanah diharuskan melaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan setempat, begitu juga bila dilakukan peralihannya/bila dialihkan pada pihak lain melalui jual

beli, khususnya pada tanah milik, harus segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat khususnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan.

Pendaftaran yang dimaksud di sini adalah kegiatan pencatatan peralihan hak atas tanahnya khususnya karena jual beli, yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai beralihnya serta hapusnya hak-hak atas tanah tersebut, khususnya hak milik. Diharuskan pula pada pemegang hak atas tanah, bila akan mengadakan peralihan hak atas tanah, yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pada pasal 19, yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

D. Pembatalan Akta Otentik

1. Pengertian Akta Otentik

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" atau "akta" dan dalam bahasa Inggris disebut "*act*" atau "*deed*" menurut pendapat umum mempunyai dua arti, yaitu:[64]

[64]http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/41590/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y, diakses 5 Januari 2020

a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).

b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu. Pengertian akta menurut Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 adalah "surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu" Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. KUHPerdata dan Pasal 1 Ordonansi No. 29 Tahun 1867 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan yang dibuat oleh orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka.

Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata "akta" berasal dari bahasa latin "*acta*" yang berarti "*geschrift*" atau surat. Menuut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibo, kata-kata berasal dari kata "*acta*" yang merupakan bentuk jamak dari kata "*actum*", yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.[65] A. Pitlo, yang dikutip Suharjono mengemukakan bahwa akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu

[65] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980), hlm. 9

dibuat.[66] Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.[67]

Disamping akta sebagai surat yang sengaja dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dalam perbuatan perundang-undangan sering kita jumpai perkataan akta yang sama sekali bukanlah surat melainkan perbuatan. Berdasarkan bentuknya akta terbagi menjadi atas akta otentik dan akta dibawah tangan. Yang menjadi dasar hukumnya adalah Pasal 1867 KUHPerdata yaitu pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Dengan demikian, maka unsur penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Syarat penandatangan akta tersebut dilihat dari Pasal 1874.

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang

---

[66] Suharjono, *Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123, Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, 1995, hlm 43

[67] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, Yogyakarta, 1981), hlm..110

sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.

Akta Autentik yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *authentieke akte van*[68] yang mana di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan pengertian akta autentik adalah "Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat". Sedangkan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan juga pengertian akta autentik yaitu: "akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini"

2. Jenis Akta Otentik

Berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Akta-akta yang boleh dibuat oleh Notaris

a. Pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan juga RUPS.
b. Pendirian Yayasan
c. Pendirian Badan Usaha - Badan Usaha lainnya
d. Kuasa untuk Menjual

[68] Salim HS., *Teknik Pembuatan Akta Satu "Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, Cetakan ke-1, (Mataram: Raja Grafindo Perasada, 2015) hlm. 17.

e. Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Jual Beli

f. Keterangan Hak Waris

g. Wasiat

h. Pendirian CV termasuk perubahannya

i. Pengakuan Utang, Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan

j. Perjanjian Kerjasama, Kontrak Kerja

k. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain

3. Pembatalan Akta Otentik

Pembatalan akta otentik akan berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata ada empat syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu

Ada implikasi hukum apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi. Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Dengan demikian, makan tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim (*null and void*). Dalam hal syarat subyektif, jika syarat tidak terpenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak

mempunyai hak untuk meminta supaya perjanian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable / vernietigbaar*.[69]

Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) menjelaskan bahwa terdapat dua kebatalan (nulitas) dalam suatu perikatan dianggap selalu mempunyai suatu syarat batal dan pembatalan harus diberikan oleh suatu majelis hakim.

Pasal 1266 KUH Perdata ini erat kaitannya dengan Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang memperjelas bilamana suatu akta (baik otentik maupun dibawah tangan) dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum, seperti syarat-syarat yang diuraikan oleh masing-masing pasal tersebut, yang dalam doktrin ilmu hukum terdapat ketentuan secara objektif dan subjektif atau berkenaan dengan subjek hukum, perbuatan, hubungan, keadaan atau peristiwa hukum dan objek hukum yang merupakan terjadinya perikatan atau perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta notaris. Syarat subjektif dicantumkan pada awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUH Perdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang

[69] Subekti. *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2002), hlm. 20

menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Unsur subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun, tetapi semata-mata keinginan para pihak yang mengadakan perjanjian.[70]

Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati dibawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan. Menurut Subekti, digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa (physic) berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.[71]

Unsur subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang mengadakan perjanjian. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum pembatalan jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Unsur objektif yang pertama berupa objek yang tertentu (dear and definite) yang diperjanjikan. Prestasi merupakan pokok/objek perjanjian, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1234 KUHPerdata. Unsur objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang

[70] Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2010), hlm. 86.
[71] Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 23

undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Karena Adanya Pemalsuan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah melalui perjanjian jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris.

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat Akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Secara prinsip perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PJB) tunduk terhadap ketentuan umum perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata yang memberikan rumusan tentang

Perjanjian sebagai suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

Menurut Siti Malikhatun Badriyah, tujuan dari perjanjian adalah untuk mencapai keseimbangan kepentingan antara para pihak. Sehingga keseimbangan menjadi hal yang sangat penting, bahkan menjadi titik sentral sejak awal, yaitu sejak dimulai dari tahap pra kontraktual (tahap penawaran), kemudian pada saat muncul kesepakatan yang menimbulkan perikatan antara para pihak (tahap kontraktual), sampai kepada tahap pelaksanaan perjanjian yang mengikat para pihak.[72]

Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hak. Pada suatu perjanjian berlaku asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud dimaksudkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak, mengandung maksud setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian tentang dan atau berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Segala sesuatu yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian

[72] Siti Malikhatun Badriyah. *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prosmatik.* (Jakarta: Sinar Grafika.2016,) hlm. 139

maka penyelesaiannya harus berpedoman pada isi perjanjian itu sendiri atau dengan kata lain tidak boleh bertentangan dengan isi perjanjian itu sendiri.

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini disebabkan notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Namun kenyataannya perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam keadaan-keadaan tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[73]

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli

[73] Wawancara dengan Hertanti Pandayani, Notaris Wilayah Kota Tegal, 3 Pebruari 2020.

menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.[74]

Sebelum pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang terlebih dahulu para pihak membuat suatu perikatan jual beli yang berisi janji-janji para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum yaitu jual beli tanah. Perikatan tersebut dibuat dalam bentuk akta notaris yang muncul sebagai suatu kebutuhan hukum dari masyarakat.

Hertanti Pandayani, Notaris di wilayah Tegal menyatakan bahwa ada beberapa alasan pembuatan perjanjian jual beli tanah oleh dan di hadapan notaris, antara lain:[75]

1) Belum adanya pembayaran secara lunas terhadap tanah yang diperjualbelikan oleh pihak pembeli. Kondisi ini disebabkan pembayaran yang dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan pihak para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli;
2) Obyek jual beli yaitu tanah belum bersertipikat sebagai tanda bukti keabsahan kepemilikan atas tanah;
3) Adanya proses pembuatan sertipikat di kantor pertanahan terhadap tanah obyek jual beli yang belum selesai

[74] Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Semarang: Unisulla, hlm. 632
[75] Wawancara dengan Hertanti Pandayani, Notaris Wilayah Kota Tegal, 3 Pebruari 2020.

4) Jangka waktu Hak Guna Bangunan tanah obyek jual beli akan habis jangka waktunya dan dalam proses permohonan pengurusan perpanjangan hak di kantor pertanahan;
5) Adanya kekurangan dokumen yang diperlukan untuk dalam penerbitan akta jual beli di hadapan PPAT.

Menurut Hertanti Pandayani, praktiknya suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai harapan yaitu sesuai kesepakatan para pihak pembuatnya. Tidak jarang timbul kedaan-keadaan tertentu yang dapat mengakibatkan perjanjian harus diakhiri tidak sesuai dengan isi perjanjiann yang telah disepakati. Ada beberapa alasan pembatalan akta jual beli tersebut, antara lain:[76]

1) Terdapat klausula yang menyatakan batal demi hukum;
2) Tidak terpenuhinya syarat pembuatan perjanjian dalam undang-undang;
3) Tidak adanya kesanggupan para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian;
4) Harga jual beli yang disepakati dalam perjanjian jual beli tidak dilunasi pembeli hingga habisnya jangka waktu yang diperjanjikan;
5) Dokumen tanah yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah di hadapan PPAT) belum selesai hingga berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian;
6) Tanah obyek jual beli ternyata dikemudian hari masih dalam sengketa;
7) Tidak dilunasinya kewajiban membayar pajak oleh para pihak;
8) Pembatalan perjanjian jual beli tanah oleh para pihak;
9) Adanya putusan pengadilan mengenai pemabatalan perjanjian.

[76] Wawancara dengan Hertanti Pandayani, Notaris Wilayah Kota Tegal, 3 Pebruari 2020.

Pada praktiknya jual beli tanah terkadang terjadi masalah yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, penjual atau pembeli. Salah satu contoh kasus jual beli tanah yang menimbulkan masalah dan merugikan salah satu pihak yaitu jual beli tanah yang didalamnya terdapat unsur penipuan. Jual beli tanah yang di dalamnya mengandung unsur penipuan maka pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan jual beli. Dalam hal jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT maka pembatalan perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan dengan melakukan pembatalan akta jual beli tanah.

Salah satu contoh perkara pembatalan Akta Jual Beli tanah dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl. Pada perkara tersebut penggugat mengajukan gugatan pembatalan jual beli tanah yang tidak dikehendakinya. Jual beli terjadi dengan itikad tidak baik yang dilakukan oleh tergugat, yaitu peristiwa hukum yang terjadinya berupa peristiwa hukum hutang piutang dengan jaminan tanah. Pada perjanjian hutang piutang tersebut tergugat meminta penggugat menandatangani kertas kosong yang kemudian oleh tergugat tanda tangan penggugat pada kertas kosong tersebut dibuat sebagai perjanjian jual beli tanah. Perjanjian jual beli tanah tersebut selanjutnya dibuatkan akta jual beli tanah pada PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk keperluan peralihan hak atas tanah karena jual beli. Penggugat merasa kaget karena tidak pernah melakukan jual beli tanah namun hak atas tanah yang dimilikinya beralih ke tergugat sehingga penggugat melakukan gugatan pembatalan Akta Jual Beli .

Adapun pembatalan Akta Jual Beli tanah dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Para pihak

   Para pihak dalam perkara tersebut yaitu Darmawan d/h Giok Seng, alamat Jalan Kolonel Sugiono Nomor 221, Ruko Graha Mulia Gr:iya Niaga BIok B I RT. 002/RW. 002, Kelurahan Kemandungan. Keoamatan Tegal Barat, Kota Tegal. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Santoso, SH . Advokad pada Kantor Advokad dan Legal Consultants, alamat Jalan Garuda Nomor 36 Kota Tegal, berdasarkan surat kuasa khusus, tertanggal 08 Juli 2010 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal l0 Juli 20l0 di bawah nomor 47/SK/20l0/PN.Tgl selanjutnya disebut sebagai penggugat.

   Adapun sebagai tergugat yaitu sebanyak 3 (tiga) orang yaitu (1) Adi Soendoro Sentosa d/h The Ban Sun, dahulu bertempat tinggal di jalan KH Zainal Arifin. Nomor 73, RT. 04 / RW. 04, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegat, sekarang beralamat di Jalan Kuala Mas Barat Oang IV, Nomor 196 Semarang. Selanjutnya disebut sebagai tergugat I. (2) Harjono Mukiran, SH., Noraris/PPAT Kota Tegal, dahulu beralamat Kantor di Jalan Pancasila Nomor l8 Kota Tegal, sekarang beralamat di Jalan I Gede Ngurah Rai No. I Komplek Ramayana Mall Brok D. II No 9 Jakarta Timur. Selanjutnya disebut sebagai tergugat II. (3) Cq. Badan Pertanahan Nasional Pusat Cq. Badan Pertanahan Nasionai. Wilayah Jawa Tengah Cq. Kantor Pertanahan Kota Tegal, alamat Jalan Hangtuah Kota Tegal. Selanjutnya disebut

sebagai Turut Tergugat I. dan (4) Hj. Hertanti Pindayani, SH., MH., Notaris Kota Tegal, alamat Jalan Sultan Agung Nomor 34 Kota 'l'egal. Sebagai Turut Tergugat II.

2. Kasus posisi

Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 Juli 2010 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal dibawah nomor : 12/Pdt.G/2010/PN.T'gl. tanggal l2 Juli 2010 telah mengajukan gugatan sebagaimana diuraikan di bawah ini.

Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah darat yang terletak di Jalan Kolonel Soegiono Nomor 221, Sertipikat Hak Milik Nornor 883/Ds.Kemandungan Gambar situasi Tanggal 8 Oktober 1996 Nomor 114511996 seluas ± 1.490 m2 atas nama Darmawan d/h Giok Seng.

Kemudian atas tanah tersebut di atas melalui Notaris Harjono Mukiran (Tergugat ll), dilakukan Splitsing atau dibagi mcnjadi l2 (dua belas) bagian, yang masing-masing bagian seluas ± 100 m2, dan sisanya untuk Fasilitas Umum, kernudian oleh Penggugat di atas tanah tersebut dibangun Ruko (Rumah Toko), yang berada di lokasi Blok C. yang ditandai dengan Nomor 1 sampai dengan Nomor l3 pada Ruko Graha Mulia Griya Niaga, Jalan Kolonel Sugiono Nomor 221 RT 02 RW 02. Kelurahan Kemandungan Tegal Barat Kota Tegal.

Pada sekitar akhir Tahun 1996, Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga membutuhkan dana, atas kesulitan keuangan tersebut Penggugat

minta bantuan Tergugat untuk meminjami uang sebesar Rp.20.000.000,00 (duapuluh juta rupiah).

Tergugat bersedia meminjamkan uangnya kepada Penggugat dengan syarat pinjaman dikenakan bunga 5% per bulan dan dengan jaminan 2 Buah Ruko milik penggugat. Oleh karena Penggugat sangat memerlukan uang tersebut maka penggugat menyetujuinya dan menjaminkan I buah Ruko milik Penggugat yaitu Ruko Blok C Nomor 09 dan Nomor 10 Ruko Graha Mulia Griya Niaga, Jalan Kolonel Soegiono Nomor 221, Rt.002/Rw.002, Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal.

Pada sekitar bulan Novernber Penggugat mendatangi Tergugat I di Rumah Tergugat I Jalan K.H. Zaenal Arifin Nomor 73, Rt.04 Rw.()4, Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal untuk rnengambil dana yang dijanjikan Tergugat I, dan saat itu Penggugat disuruh menandatangani di atas materai 2 (dua) lembar Blangko kosong yang kata Tergugat I untuk bukti pinjaman dan kemudian. Penggugat menerima uang sebesar Rp. I9.000.000’00 (Scmbilan belas juta rupiah), dengan perhitungan Pinjaman sebesar Rp.20.000.000,00 (duapuluh Juta Rupiah) dipotong bunga I bulan sebesar 5% x Rp.20.000.000,00 = Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah).

Pada Tahun 2000 Penggugat pernah menghubungi Tergugat I untuk nrengembalikan pinjamannya dan meminta sertipikat Ruko BIok C No.09 dan 10 yang dijadikan jaminan pinjamannya tersebut, akan tetapi tergugat I menolak dan mensyaratkan apabila Penggugat mau membayar hutangnya, maka harus seluruhnya yaitu termasuk Pinjaman/hutang yang dilakukan oleh

PT. Shifa Karya Sejahtera dengan jaminan 3 (tiga) buah ruko milik PT. Shifa Karya Sejahtera permintaan Tergugat I tersebut, Penggugat berkeberatan, karena hutang PT Shifa Karya Sejahtera adalah tanggung jawab PT. Shifa Karya bukan tanggung jawab pribadi Penggugat.

Tergugat I tetap tidak mau menerima pembayaran hutang penggugat dan mengembalikan Sertipikat Ruko yang dijaminkan kcpada Tergugat I walaupun sudah berkali-kali Penggugat berusaha, akan tetapi Tergugat I tctap tidak mau kecuali apabila Penggugat juga mernbayar sekaligus Pinjaman yang dilakukan PT Shifa Karya Sejahtera dengan jaminan 3 (tiga) Ruko milik PT Shifa Sejahtera.

Selanjutnya Tergugat I merasa kaget dan heran pada Tahun 2008 mendapat panggilan dari Polresta Tegal untuk dimintai keterangan sebagai Tersangka atas adanya dugaan melakukan tindak pidana menguasai rumah tanpa hak atas laporan dari Tergugat I.

Kemudian pada saat pemeriksaan Penggugat baru mengetatui ternyata 2 Buah Ruko milik Penggugat yang dijadikan jaminan hutang Penggugat, yaitu Ruko Elok C Nomor 09 dan Nomor 10, tanpa sepengetahuan Penggugat telah dibalik nama oleh Tergugat I melalui Tergugat II, rnenjadi nama Tergugat I

Bahwa Perggugat selama ini tidak pernah merasa melakukan penjualan atas 2 Buah ruko tersebut kepada Tergugat I. karena sampai dengan saat inipun kedua Ruko tersebut masih dikuasai Penggugat dan ternyata blangko kosong yang disodorkan Tergugat I untuk ditanda tangani pada saat penerimaan uang pirjaman sebesar Rp.19.000.000,00 (Sembilanbelas juta rupiah) setelah

dipotong bunga 5% (Rp.1.000.300,00) bukan blangko tanda terima uang pinjaman akan tetapi adalah blangko kosong akta jual beli yang kemudian melalui Tergugat II, dijadikan dasar perubahan nama pemilik ruko tersebut menjadi Akta Jual Beli Nomor 370/A.1/XlIl1996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C Nomor 9 dan Akta Jual Beli Nomor 368lA.l/XIII/l996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C. Nomor 10.

Ternyata akta jual beli tersebut dibuat pada tergugat II selaku PPAT Kota Tegal yang saat ini telah pindah ke Jakarta, sedangkan minuta asli dari akta tersebut disimpan oleh turut Tertugat II.

Karena akta jual beli tersebut dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga terdapat beberapa kejanggalan yaitu bahwa harga jual tcrhadap ruko tersebut hanya Rp. 8.000.000.00 (delapan juta rupiah) dibawah harga standar saat itu, kemudian luas tanahnya pun dalam akta tersebut hanya 92 mZ untuk Ruko No 9 dan 9l m2 untuk ruko no 10

Berdasarkan seluruh uraian di atas, marka sehubungan Penggugat tidak pemah menjual 2 Buah Ruko milik Penggugat yaitu Ruko Blok C Nomor 09 dan Nomor 10 dan hanya dijadikan jaminan hutang saja kepada tergugat rnaka Penggugat mohon agar Penggugat dinyatakan sebagai satu-satunya Pernilik yang sah dan psnguasaan atas Tanah dan bangunan Ruko Blok c Nomor 09 dan Nomor 10 tersebut juga sah

Sehubungan Penggugat tidak pernah menjual Ruko Blok C Nomor 09 dan Nomor 10 tersebut kepada Tergugat I, maka penggugat mohon agar Akta Jual beli Nomor 370/A./1996 Tanggal I0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C'

Nomor 9 dan Akta Jual Beli Nomor 368/A.l/lX/1996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C. Nomor l0 yang dibuat oleh Tergugat yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Oleh karena akta jual beli Nomor 370./1A/XII/1996 Tanggal I0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C. Nomor 9 dan Akta Jual Beli Nomor 368/A.l/XII/1996 Tanggal l0 Desember l996 untuk Ruko Blok C Nornor l0 yang dibuat oleh Tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum maka Penggugat mohon juga agar sertipikat Hak milik Nomor 891/Kemandungan untuk ruko No 09 dan sertipikat Hak Milik 892/Kemandungan untuk Ruko No.10 juga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum pula.

Sehubungan akta Jual beli Nomor 370/A.1/XII/1996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk ruko Blok C. Nomor 9 dan Akta Jual Beli Nomor 368/A.l/XII/1996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk Ruko BIok C. Nomor I0 dan sertipikat Hak milik Nomor 891/Kemandungan untuk ruko no.09 dan Sertipikat Hak Milik 892/Kemandungan untuk ruko No.l0 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum maka penggugat mohon agar tergugat yang dibantu dengan tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan akta dan sertipikat tersebut kepada penggugat untuk dikembalukan menjadi nama penggugat.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Pcnggugat mohon Kehadapan Kctua Pengadilan Negeri Tegal untuk memanggil Para Pihak dan menyidangkan perkara ini dengan putusan sebagai berikut

1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya

2) Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum Hutang Piutang bukan hubungan hukum Jual beli
3) Menyatakan Akta Jual beli Nomor 370/A.l/XII/1996 Tanggal 10 Desember 1996 dan Akta Jual Beli Nomor 368/A.l/XII/1996 Tanggal l0 Desember 1996 yang dibuat oleh Tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum
4) Menyatakan sertipikat Hak milik Nomor 891/Kemandungan dan Sertipikat Hak Milik 89l/Kemandungan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum,
5) Menyatakan penguasaan Ruko Blok C. N0. 9 dan 10 oleh Penggugat adalah sah
6) Menghukum Tergugat I yang dibantu dengan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan akta dan sertipikat hak milik Nomor 891/Kemandungan dan Sertipikat Hak Milik 892/Kemandungan tersebut kepada penggugat untuk dikembalikan menjadi atas nama Penggugat.
7) Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat l dan II untuk melaksanakan isi putusan ini.
8) Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sampai selesai

3. Pertimbangan hakim

Berdasarkan gugatan Penggugat, jawaban, replik dan duplik para pihak serta dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan dan dihubungkan pula dengan hasil pemeriksaan setempat, maka menurut hemat

Majelis Hakim yang menjadi persoalan pokok dalam perkara ini yaitu sebagai berikut

a. Apakah antara Penggugat dan Tergugat I pernah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam (utang piutang) dengan jaminan obyek sengketa?

b. Apakah jual beli atas obyek sengketa antara penggugat dan tergugat I adalah sah menurut hukum?

Berdasarkan dua pokok permasalahan tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya sebagai berikut:

a. Apakah antara Penggugat dan Tergugat I pernah terjadi hubungan hukum pinam meminjam (utang piutang) dengan jaminan obyek sengketa?

Yang dimaksud perjanjian adalah suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih, saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan. Selanjutnya adanya suatu perjanjiaan dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan dengan tertulis, dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Untuk kedua bentuk tersebut sama kekuatannya, dalam arti sama kedudukannya untuk dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat secara tertulis dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila mengalami persengketaan. Bila perjanjian dibuat lisan, dan terjadi perselisihan, akan sulit membuktikannya.

Apabila memperhatikan perumusan perjanjian, dapatlah disimpulkan unsur perjanjian meliputi sebagai berikut:

1) Adanya pihak-pihak, sedikitnya dua orang;

2) Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut;

3) Adanya tujuan yang akan dicapai;

4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan;

5) Adanya bentuk tertentu;

6) Adanya syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata. untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu : Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya: Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Pasal 1335 KUH Perdata dinyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Kemudian Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Mengenai akibat adanya perjanjian dinyatakan dalam dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata yartu semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang dinyatakan cukup oleh undang-undang. dan setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu

yang menurut sifat perjanjiannya diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Bahwa dalam hal perjanjian pinjam meminjam uang (utang piutang), seringkali para pemilik modal/uang mensyaratkan adanya jaminan bagi pinjaman utang demi keamanan modal karena jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya sehingga piutang yang dipinjamkan akan terjamin pelunasannya.

Mengenai hak-hak jaminan, ada yang diatur dalam KUH Perdata, dan ada pula yang diatur di luar KUHPerdata. Hak Jarninan yang diatur dalam KUHPerdata adalah privilige, gadai, hipotik dan pertanggungan/*borgtocht*. sedangkan hak jaminan yang diatur di luar KUHPerdata antara lain adalah hak tanggungan yaitu diatur dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan fidusia yaitu diatur dengan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pada dasarnya hak jarninan tidak rnemberikan kewenangan bagi yang berhak untuk menguasai benda sebagai pendukung nilai yang berupa uang, tetapi hanya memberikan jaminan (*zekcrheid*) bagi pemenuhan suatu prestasi yang berupa memberi sejumlah uang. Oleh karena itu setiap perjanjian jaminan dilarang mencantumkan klausul yang menyatakan apabila debitur ingkar janji maka benda jaminan menjadi milik kreditur. Mengenai jaminan Gadai, hal tcrsebut dinyatakan dalam Pasal 1134

KUHPerdata yaitu Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi rniliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal. Mengenai jaminan Hipotek, dinyatakan dalam dalam Pasal 1178 KUHPerdata yaitu, Segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu.sebagai miliknya adalah batal". Mengenai jaminan Hak Tanggungan, dinyatakan dalam Pasal 2l Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah yaitu, "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum". Mengenai jaminan Fidusia, dinyatakan dalam Pasal 33 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yaitu, Setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima Fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek Fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Penggugat mcndaliikan pada ahkir tahun 1996 pernah meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000 000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 5% per bulan, dengan jaminan dua buah ruko yaitu obyek sengketa. Kemudian Penggugat menandatangani dua blangko kosong bermeterai, yang kata Terggugat I untuk bukti pinjaman, dan selanjutnya penggugat menerima uang di rumah Tergugat I sebesar Rp 19.000 000,00 (sembilanbelas juta rupiah) dengan perhitungan pinjaman sebesar Rp.

20.000.000.00 dipotong bunga satu bulan sebesar 596 x Rp 20.000.000,00 = Rp.1.000.000.00 untuk itu pcnggugat menyerahkan sertipikat tanah obyek sengketa yaitu SHM No 891/kemandungan dan SHM No 892/Kemandungan. Sedangkan Tergugat I dalam bantahannya menyatakan, atas permintaan Penggugat, Tergugat I mengkompensasikan sisa utang penggugat sebesar Rp.20.000.000,00 (duapuluh juta rupiah) dengan dua bidang tanah yaitu obyek sengketa., dan selanjutnya dibuatlah Akta Jual Beli yaitu AJB Nomor 370/A.I/XII/l996 dan AJB No 369/A1/XIl/1996. Tergugat I tidak pernah meminjam Penggugat uang sebesar Rp.20.000.000,00 tetapi pernah memberikan uang kepada penggugat tanggal I0 Nopember 1996 di kantor Tergugat II dalam transaksi jual beli tanah SHM 89l dan SHM 892 (obyek sengketa).

Menurut saksi penggugat Amran Lubis, SH, penggugat pada sekitar bulan Nopember 1996 rnembutuhkan uang yang akan digunakan untuk operasional mencari dana di Jakarta sehingga meminjam uang kepada tergugat I sejumlah dua puluh juta rupiah dipotong bunga 5% dari pinjaman, jadi terima Sembilan belas juta rupiah atas pinjaman tersebut penggugat memberikan jarninan berupa dua SHM Ruko milik Penggugat yang berlokasi di Blok C Nomor 9 dan Nomor 10 yang mana penyerahannya dilakukan setelah Penggugat menerima uang. Penyerahan uang dilakukan dua kali yaitu yang pertama sebesar lima belas juta rupiah dan yang kedua sebesar empat juta rupiah. Pada waktu terima uang,

penggugat menandatangani blangko kosong. sebelumnya penggugat sudah sering pinjam uang pada Tergugat I:

Menurut saksi penggugat yang lainnya yaitu Wahyu Budianto menyatakan Pak Darmawan (penggugat) pinjam uang pada Ban Sun (Tergugat I) Rp.20.000.000,00 (duapuluh juta rupiah) dengan jaminan dua ruko milik Darmawan, sedangkan saksi A.D. Suwito menyatakan pak Darmawan (penggugat) guna mencari dana segar ke Jakarta pernah pinjam uang pada Ban Sun di daerah pasar pagi Kota Tegal sejumlah duapuluh juta rupiah dengan menerima dua sertipikat sebagai jaminannya. Saksi mengetahui Penggugat menyerahkan sertipikat kepada Ban Sun karena saksi ikut pada waktu penyerahan tersebut pada waktu itu penggungat menandatangani surat berupa dua lembar blangko kosong dan ada materainya, setelah tanda tangan dikasih uangnya dengan dipotong 5% kali pinjaman jadi yang diterima sebesar Sembilan belas juta rupiah. Penggugat sebelumnya sudah sering pinjam uang pada tergugat dan tidak ada masalah.

Keterangan saksi-saksi penggugat tersebut ternyata saling bersesuaian satu sama yang lainnya sehingga menunjukkan bahwa benar penggugat pada bulan Nopember 1996 pernah meminjam uang kepada tergugat sebesar duapuluh juta rupiah dengan jaminan obyek sengketa.

Apabila hal tersebut dihubungkan dengan jawaban Tergugat I yang menyatakan atas permintaan penggugat, Tergugat I mengkompensasikan sisa utang Penggugat sebesar Rp.20,000.000,00 (duapuluh juta rupiah) dengan dua bidang tanah yaitu obyek sengketa, maka semakin terang dan

jelas bahwa antara penggugat dan Tergugat I terjadi hubungan pinjam meminjam uang atau utang piutang dengan jaminan obyek sengketa.

Berdasarkan hal tersebut maka antara penggugat dan Tergugat terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pinjam meminjam uang sebesar duapuluh juta rupiah sebagai perjanjian pokok, dan perjanjian jaminan atas obyek sengketa sebagai perjanjian accesoir dari perjanjian pokok tersebut:

Kedua perjanjian tersebut telah pula memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:

1) Adanya pihak-pihak, sedikitnya dua orang, yaitu penggugat sebagai dcbitur yang meminjam/memberikan jaminan dan Tergugat I sebagai kreditur yang meminjamkan/menerima jaminan
2) Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut, yaitu penggugat menerima pinjaman uang duapuluh juta rupiah dan memberikan jaminan berupa obyek sengketa, sedangkan tergugat I memberikan pinjaman uang duapuluh juta rupiah dan mendapat jaminan berupa obyek sengketa.
3) Adanya tujuan yang akan dicapai, penggugat mendapatkan dana pinjaman dan tergugat mendapatkan bunga pinjaman.
4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan, yaitu penggugat akan mengembalikan pinjaman dan mernbayar bunga pinjaman 5% per bulan dari jumlah pinjaman
5) Adanya bentuk tertentu, yaitu bentuk kedua perjanjian tersebut tidak tertulis, hal ini karena meskipun Penggugat pernah tandatangan, tapi yang ditandatangani adalah blangko kosong

6) Adanya syarat tertentu sebagai isi perjanjian, yaitu pada perjanjian pinjam meminjam berisi Penggugat meminjam uang duapuluh juta dengan bunga 5% per bulan kepada Tergugat I, dan pada perjanjian jaminan penggugat memberikan jaminan berupa obyek sengketa untuk menjamin pelunasan utangnya kepada Tergugat I;

Kedua perjanjian tersebut juga telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:

1) Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya, hal ini sebagaimana diuraikan dalam unsur-unsur perjanjian angka 2, 5 dan 6.
2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, hal ini sebagaimana diuraikan dalam unsur-unsur perjanjian angka 1.
3) Suatu hal tertentu, yaitu pada perlanjian pinjam-meminjam obyeknya adalah uang sejumlah duapuluh juta rupiah, sedangkan pada perjanjian jaminan obyeknya adalah obyek sengketa
4) Suatu sebab yang halal, yaitu pada perjanjian pinjam meminjam sebabnya Penggugat membutuhkan dana sejumlah duapuluh .juta rupiah, sedangkan pada perjanjian jaminan sebabnya adalah untuk menjamin pelunasan pinjaman penguggat;

Berdasarkan pertimbangan-pertirnbangan tcrsebut diatas, Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dan Tergugat I pernah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam uang (utang piutang) dengan jaminan obyek sengketa.

b. Apakah jual beli atas obyek sengketa antara penggugat dan tergugat I adalah sah menurut hukum

Setiap perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perikatan, adanya suatu hal tertentu dan adanya suatu sebab yang halal. Dalam hal yang menjadi obyek perjanjian adalah pengalihan hak atas tanah maka perjanjian tersebut harus dilakukan dengan tunai, riil dan terang.

Tunai artinya apabila pemindahan hak tersebut memerlukan suatu pernbayaran, contoh jual beli, maka harga yang disetujui bcrsama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Jadi apabila pembayarannya belum lunas, maka sisanya dianggap utang. Akibatnya jika sisa tersebut tidak dibayar, maka tanahnya tidak bisa dikembalikan pada yang punya tanah dan sisa tersebut menjadi utang-piutang. Riil, artinya dengan adanya perbuatan hukum tersebut sejak saat itu hak atas tanah langsung beralih. Terang, artinya tidak sembunyi sembunyi yaitu pemindahan hak itu harus dilakukan dihadapan Kepala Desa atau pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan surat bukti yang diajukan di persidangan yang rnana antara yang satu dengan yang lain saling bersesuaian sehingga menunjukkan bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I pemah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian jual beli hak atas tanah. Dalam hal ini Penggugat berkedudukan selaku penjual dan Tergugat I berkedudukan selaku Pembeli, yang menjadi obyek jual beli adalah obyek sengketa, harga

yang disepakati adalah masing-masing bidang sebesar R.p 8.000 000.00 (delapan juta rupiah), jual beli dilakukan dihadapan PPAT Harjono Mukiran, Sarjana Hukum, Notaris di Tegal, pada tanggal 10 (sepuluh) Desernber 1996.

Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya rnendalilkan tidak pernah melakukan jual beli atas obyek sengketa dengar tergugat I, tetapi pernah menjadikan obyek sengketa sebagai jamrnan atas utang penggugat kepada tergugat I sebesar Rp. 20.000.000,00 (duapuluh juta rupiah)

Berdasarkan uraian dan pertimbangan yang terdahulu ternyata benar antara penggugat dan tergugat I pernah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam uang (utang piutang) dengan jaminan obyek sengketa.

Tergugat I dalam jawabannya menyatakan, atas pcrmintaan pengggat Tergugat I mengkompensasikan sisa utang penggugat sebesar Rp.20.000.000,00 (duapuluh juta rupiah) dengan dua bidang tanah yaitu obyek sengketa atas tawaran tersebut Tergugat I menyetujuinya, selanjutnya penggugat mengajak ke tempat Notaris/PPAT Haryono Mukiran/Tergugat II yang telah dikenal Penggugat untuk dilakukan jual beli atas kedua obyek sengketa. Pernyataan Tergugat I tersebut menunjukkan pengakuan bahwa benar adanya perjanjian jual beli atas obyek sengketa bermula dari adanya perjanjian. pinjam-meminjam (utang piutang) dengan jaminan obyek sengketa.

Selain dari pada itu apabila dihubungkan dengan bukti yang diajukan Penggugat, maka dalam jual beli obyek sengketa tersebut terdapat

perbedaan harga yang sangat jauh, yaitu menurut bukti surat p.5, harga masing-masing kavling di lokasi obyek sengketa pada bulan Februari 1996 berkisar antara Rp 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 290.000.000,00 (duararus Sembilan puluh juta rupiah)

Pokok permasalahan apakah jual beli atas obyek sengketa antara penggugat dan tergugat I adalah sah menurut hukum dipertimbangkan majelis hakim untuk membuktikan bahwa legalitas jual beli tanah obyek sengketa. demikian juga menurut bukti P.7a dan P.7b harga sebidang tanah dan ruko adalah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Hal tersebut sesuai pula dengan keterangan saksi Penggugat yaitu Wahyu Budiono yang menyatakan saksi pernah membeli Ruko di BIok B Komplek Ruko Griya Mulia Griya Niaga didaerah Kemandungan Kota Tegal dengan harga tetap. 125 000.000,00 (srtratus duapuluh lima jura rupiah) dan pada tahun 1998 dijual laku Rp. 250.000,000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah). Sedangkan menurut saksi Penggugat yang lainnya yaitu A.D. Suwito, menyatakan pada waktu itu harga pasaran satu ruko Rp. 125.000.000,00, (seratus duapuluh lima juta rupiah), karena ruko Pak Darmarvan.Tergugat I belum jadi/ tinggal finishing harga pasarannya sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapanpuluh juta rupiah atau Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat telah terjadi jual beli obyek sengketa disebabkan oleh karena obyek sengketa merupakan jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp. 20.000.000,00 (duapuluh juta rupiah), selanjutnya oleh

Tergugat I. Obyek sengketa tersebut dianggap sebagai pembayaran/kompensasi dari utang penggugat tersehut.

Salah satu syarat sahnya perjanjian, adanya suatu sebab yang halal, yang mana apabila hal tersebut dilanggar maka akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

Bahwa ternyata pembuatan Akta Jual Beli Nomor 3701A.1/XlI/1996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C Nomor 9 dan Akta Jual Beli Nomor 368/A,l/XII/1996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C. Nomor 10 dibuat dengan mengandung unsur penipuan.

Penipuan adalah tindakan seseorang dengan tipu muslihat rangkaian kebohongan, nama palsu dan keadaan palsu dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan tiada hak. Rangkaian kebohongan ialah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa yang merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar. Penipuan adalah tipu muslihat atau serangkaian perkataan bohong sehingga seseorang merasa terpedaya karena omongan yang seakan-akan benar. Seseorang yang melakukan penipuan, adalah menerangkan sesuatu yang seolah-olah betul atau terjadi, tetapi sesungguhnya perkataannya itu adalah tidak sesuai.

Faktanya bahwa perggugat selama ini tidak pernah merasa melakukan penjualan atas 2 Buah Ruko tersebut kepada Tergugat I. karena sampai dengan saat inipun kedua Ruko tersebut masih dikuasai Penggugat dan ternyata blangko kosong yang disodorkan Tergugat I untuk ditanda tangani pada saat penerimaan uang pirjaman sebesar Rp.19.000.000,00

(Sembilan belas juta rupiah) setelah dipotong bunga 59b (Rp.1.000.300,00) bukan blangko tanda terima uang pinjaman akan tetapi adalah blangko kosong akta jual beli yang kemudian nrelalui Tergugat II, dijadikan dasar perubahan nama pemilik ruko tersebut menjadi Akta Jual Beli Nomor 370/A.1/XlIl1996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C Nomor 9 dan Akta Jual Beli Nomor 368/A,l/XII/l996 Tanggal l0 Desember 1996 untuk Ruko Blok C. Nomor 10.

Berdasarkan hal tersebut maka tergugat telah melakukan tipu muslihat dengan melakukan kebohongan kepada penggugat melalui blangko kosong yang disodorkan Tergugat I untuk ditanda tangani pada saat penerimaan uang pinjaman sebesar Rp.19.000.000,00 (Sembilan belas juta rupiah) setelah dipotong bunga 5% (Rp.1.000.300,00) sebagai blangko tanda terima uang pinjaman. Namun ternyata blangko kosong tersebut digunakan dalam pembuatan akta jual beli yang kemudian melalui Tergugat II, dijadikan dasar perubahan nama pemilik ruko dari penggugat kepada tergugat I. Mengingat hal tersebut maka syarat sahnya perjanjian, adanya suatu sebab yang halal, telah dilanggar dalam pembuatan akta jual beli tersebut sehingga berakibat perjarrjian tersebut batal demi hukum. oleh karena itu akta jual beli yang dihasilkan dari perjanjian yang batal demi hukum juga harus dinyatakan batal demi hukum.

Selanjutnya majelis hakim mempertimbangkan apakah perjanjian jual beli obyek sengketa telah memenuhi syarat adanya suatu sebab yang halal. oleh karena dalam hal ini terhadap obyek sengkcta tersebut dilakukan

jual-beli dengan akta jual beli Nomot 370/lA/XII/1996, tanggal 10 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagaimana bukti P.4a dan T-1.4, dan akta jual beli Nomor 369 tanggal l0 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Tergugat II, sebagaimana bukti P.4b dan J-13, namun ternyata perjanjian tersebut batal demi hukum, sehingga akta-aktanya harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunvai kekuatan hokum.

Oleh karena akta jual beli Nomor 370/A.1/XlIl1996 Tanggal l0 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagairnana bukti P.4a dan T1.4, dan akta jual beli Nomor 369 tanggal l0 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Tergugat II, sebagaimana bukti P.4b dan T-1.3, dijadikan dasar dalam pencatatan peralihan hak pada Sertilkat Hak Milik Nomor 891/ Kemandungan dan Sertipikat Hak Milik 892/Kemandungan, sehingga dengan dinyatakannya akta-akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sertipikat hak milik tersebut harus pula dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut dan pertimbangan-pertimbangn tersebut maka petitum gugatan penggugat angka 2, 3, 4 harus dikabulkan dengan perbaikan seperlunya. mengenai pctitum angka 6, oleh karena hal tersebut merupakan konsekuensi dari dikabulkannya gugatan Penggugat angka 2,3,4, dan 5, maka petitum tersebut harus pula dikabulkan. Mengenai petitum angka 7, oleh karena hal tersebut terlalu berlebihan, maka haruslah ditolak. Mengingat sebagian dari gugatan ini dikabulkan dan sebagian yang

lain ditolak, maka, harus dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan gugatan Penggugat ditolak untuk selain dan selebihnva

4. Putusan Hakim

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang tekah dilakukan, majelis hakim memberikan putusan sebagai berikut:

a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian:

b. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum utang-piutang bukan hubungan hukum jual beli.

c. Menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 370/A.l/X.lll/l99 tanggal l0 Desernbcr 1996 dan Akta Jual-Beli 368/A,l/XII/l996 Tanggal l0 Desember 1996, yang dibuat dihadapan Tergugat II tidak sah dan tdak mempunyai kekuatan hukum.

d) Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomo: 891/Kemandungan dan Sertipikat Hak Milik Nornor 892/Kemandungan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum:

e. Menyatakan penguasaan obyek sengketa oleh penggugat adalah sah

f. Menghukum Tergugat I yang dibantu dengan Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II rnenyerahkan akta dan Sertifikat Hak Milik Nomor 891/Kemandungan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 892/Kemandungan kepada penggugat untuk dikembalikan menjadi atas nama Penggugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dianalisis bahwa hakim dalam memberikan putusan pembatalan akta jual beli sudah tepat. Bahwa akta jual beli yang merupakan akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh dan dihadapan notaris

merupakan suatu bukti mengenai adanya perbuatan hukum perjanjian jual beli antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Sebagai suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Jika dikaitkan dengan sahnya perjanjian sebagaimana disebutkan oleh Achmad Busro[77] mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata maka perjanjian jual beli tanah dalam perkara tersebut di atas dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Unsur ini pada perkara dimaksud yaitu adanya kesepakatan antara pihak penggugat dan tergugat I mengenai jual beli tanah obyek sengketa. Adapun obyek sengketa menurut akta jual beli tanah dijual oleh penggugat kepada tergugat I dengan harga Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) untuk masing-masing tanah obyek sengketa.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dilihat dari kecakapan para pihak yaitu pihak penggugat sebagai penjual dan tergugat I sebagai pembeli merupakan pihak-pihak yang cakap melakukan perbuatan hukum sehingga jual beli tanah obyek sengketa sah dilihat dari aspek kecakapan dalam membuat perjanjian.

c. Suatu hal tertentu

Pada perjanjian jual beli obyeknya yaitu pengalihan hak atas tanah dari penjual yaitu penggugat kepada pembeli yaitu tergugat I. Pengalihan hak atas

[77] Achmad Busro, *op cit,* hlm, 85

tanah dilakukan dengan pemberian sejumlah uang dari pembeli kepada penjual sebagai sesuai dengan harga tanah yang telah disepakati.

d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian jual beli sebagaimana dimaksudkan dalam akta jual beli obyek sengketa tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal. Walaupun pihak penggugat membubuhkan tanda tangan pada perjanjian jual beli namun hal itu dilakukan karena tipu muslihat Tergugat I yang memakai tanda tangan penggugat pada blangko kosong yang semula disampaikan tergugat I kepada penggugat sebagai tanda terima uang pinjaman ternyata digunakan untuk perjanjian jual beli tanah obyek sengketa dan dengan akta jual beli tanah tersebut digunakan untuk balik nama tanah obyek sengketa dari penggugat kepada pembeli.

Menurut Siti Malikhatun Badriyah, Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar/voidable*), sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar/null and void*).[78]

Syarat "suatu sebab yang halal" menurut Achamd Busro merupakan syarat obyektif jika tidak dipenuhi yaitu tidak adanya hal tertentu dan sebab yang halal perjanjian yang semula/saat dibuatnya perjanjian telah batal demi hukum "*nitiegbaar"* dalam hal ini syarat sebab yang halal tidak dipenuhi

[78] Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 98.

sehingga perjanjian batal demi hukum. Dengan batalnya perjanjian demi hukum maka akta perjanjian jual beli dengan sendirinya juga batal demi hukum.

Adanya penipuan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh tergugat I sejatinya telah terjadi perbuatan melawan hukum. Menurut Achmad Busro perbuatan melawan hukum sebagaimana rumusan *Hoge Raad* adalah sekedar suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri. Hal ini merupakan ajaran melawan hukum dalam arti sempit. Perbuatan tersebut harus melanggar hak subyektif orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang dengan perkataan lain melawan hukum ditafiskan sebagai melawan undang-undang.[79]

Unsur penipuan dalam perkara sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl yang dilakukan tergugat I telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disampaikan oleh Achmad Busro yaitu harus ada perbuatan melawan hukum, harus ada kesalahan, harus ada kerugian dan harus ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.[80]

1. Harus ada perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum tergugat telah ada dengan melakukan tipu muslihat dan serangkaian kebohongan mengenai blangko kosong yang ditandatangani oleh penggugat yang sepengetahuan penggugat dan disampaikan tergugat I sebagai tanda serah terima uang pinjaman, namun kenyataannya

[79] Achmad Busro, *Op Cit.* hlm. 118
[80] *Ibid*, 117.

digunakan oleh tergugat I sebagai perjanjian jual beli tanah obyek sengketa sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah yang dipergunakan untuk balik nama hak milik atas tanah dari penggugat kepada Tergugat I.

2. Harus ada kesalahan

Menurut Achmad Busro, kesalahan menurut pendapat umum telah diobyektifkan sedemikian rupa hingga dipergunakan ukuran umum yaitu apakah manusia nirmal dalam keadaan demikian perbuatannya dianggap salah atau dapat dipertanggung jawabkan.[81]

Berdasarkan pengertian kesalahan tersebut maka perbuatan Tergugat I yang meminta penggugat menandatangani blangko kosong sebagai tanda serah terima uang pinjaman, namun kenyataannya digunakan oleh Tergugat I sebagai perjanjian jual beli tanah obyek sengketa sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah yang dipergunakan untuk balik nama hak milik atas tanah dari penggugat kepada Tergugat I menurut pendapat umum perbuatan yang demikian tersebut merupakan perbuatan salah dan dapat dipertanggung jawabkan. Dengan demikian unsur kesalahan telah terpenuhi.

3. Harus ada kerugian

Kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum menurut Achmad Busro dapat berupa kerugian materiil dan kerugian idiil. Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharunya

[81] *Ibid*, hlm. 120.

diperoleh. Kerugian idiil berbentuk ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.[82]

Pada perkara dalam penelitian ini sangat jelas penggugat mengalami kerugian materiil dan idiil. Kerugian materiil antara lain berupa kerugian nilai harga tanah obyek sengketa yang dibalik nama menjadi atas nama tergugat I. kerugian idiil antara lain hilangnya kesenangan hidup penggugat karena adanya kecemasan atas beralihnya hak milik atas tanah miliknya menjadi hak milik tergugat I sedangkan penggugat tidak pernah melakukan peralihan hak milik atas tanah obyek sengketa.

4. Harus ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Menurut Achmad Busro mengenai hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian harus menerapkan pasal-pasal dari wanprestasi secara analogis. Yaitu dalam wanprestasi Pasal 1248 KUH Perdata yang mengatur antara lain bahwa kerugian yang dideritanya merupakan suatu akibat langsung dan seketika dari tidak dipenuhinya perikatan.[83]

Pada unsur ini telah nyata dilakukan Tergugat I melakukan ingkar janji kepada penggugat dengan meminta penggugat menandatangani blangko kosong sebagai tanda serah terima uang pinjaman, namun kenyataannya digunakan oleh tergugat I sebagai perjanjian jual beli tanah obyek sengketa sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah yang dipergunakan untuk balik nama hak milik atas tanah dari penggugat kepada tergugat I. Adanya peristiwa tersebut penggugat seketika dengan munculnya sertipikat tanah obyek sengketa atas

[82] *Ibid*, hlm. 122-123.
[83] *Ibid.* hlm 128

nama tergugat I maka penggugat seketika itu juga mengalami kerugian. Hal ini menunjukkan ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Setiap perbuatan melawan hukum dapat dimintakan ganti kerugian melalui gugatan. Gugatan pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum, dapat berupa uang (dapat dengan uang pemaksa), memulihkan dalam keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa), larangan untuk tidak mengulangi perbuatan itu lagi (dapat dengan uang pemaksa), dapat meminta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum, ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.[84] Pada perkara dalam penelitian ini kerugian penggugat diganti dengan memulihkan dalam keadaan semula yaitu dibatalkannya akta jual beli tanah obyek sengketa dan pengembalian sertipikat kepada penggugat untuk dibalik nama kembali ke nama penggugat.

B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl.

Akibat hukum pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl telah nampak pada amar putusan tersebut, yaitu dengan dibatalkannya Akta Jual-Beli Nomor 370/A.1/XlI/1996 Tanggal l0 Desember 1996 dan akta jual beli Nomor 369/A.l/XII/l996 Tanggal l0 Desember 1996, yang dibuat dihadapan Tergugat II menjadi tidak sah dan tdak mempunyai kekuatan hukum. Akibatnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 891/Kemandungan dan Sertipikat Hak Milik Nomor

[84] Min Yasin Litatih, *Teori Tentang Perbuatan Melawan Hukum,* https://ninyasminelisasih.com/2012/05/31/perbuatan_melawan_hukum/, diakses 2 Pebruari 2020.

892/Kemandungan yang dibuat berdasarkan Akta Jual-Beli Nornor 370/A.l/XII/1996 tanggal 10 Desernber 1996 dan akta jual beli Nomor 368/A.l/XII/l996 Tanggal l0 Desember 1996, yang dibuat dihadapan Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menurut hal tersebut maka menimbulkan akibat hukum sesuai dengan gugatan penggugat yaitu penguasaan obyek sengketa oleh penggugat adalah sah. Akibat hukum lainnya yaitu menghukum Tergugat I yang dibantu dengan Tergugat Il, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II rnenyerahkan akta dan Sertipikat Hak Milik Nomor 891/Kemandungan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 892/Kemandungan kepada penggugat untuk dikembalikan menjadi atas nama Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Akibat hukum pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl menjadi kepada keadaan semula seperti sebelum terjadinya perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I. keadaan semula tersebut yaitu penggugat merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa dan penguasaan tanah obyek sengketa oleh penggugat adalah sah menurut hukum. perbuatan hukum dalam perjanjian antara penggugat dan tergugat bukanlah perjanjian jual beli namun perjanjian hutang piutang.

Menurut Didi Ismiatun, hakim Pengadilan Negeri Tegal menerangkan bahwa pertimbangan keputusan gugatan pembatalan suatu akta PPAT harus diperhatikan apakah akta PPAT terdapat kecacatan hukum/yurisdis yaitu tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat subyektif (sepakat mereka

yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian) dan syarat obyektif (obyek yang jelas, suatu sebab yang halal), dengan demikian jika syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum oleh hakim, dan jika suatu akta PPAT dibatalkan oleh putusan hakim, maka dapat dilihat akibat yang timbul karenanya. Jika ternyata dapat dibuktikan bahwa kebatalan (baik yang dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum) ternyata menimbulkan kerugian bagi para pihak yang meminta bantuan PPAT dalam pembuatan akta tanah (termasuk penerima haknya), maka PPAT dapat dihukum untuk membayar penggatian kerugian tersebut (sepanjang dapat dibuktikan bahwa kesalahan pembuatan akat ada pada PPAT yang bersangkutan).[85]

Seperti pada contoh perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl. bahwa pembatalan akta jual beli tanah obyek sengketa karena tidak dipenuhinya syarat obyektif berupa "suatu sebab yang halal". Pada pembuatan akta jual beli tanah obyek sengketa terdapat unsur-unsur penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I. Jika dalam hal ini Notatir/PPAT pembuat akta obyek sengketa turut serta melakukan kesalahan maka dapat dimintai pertanggungjawabannya. Namun dalam perkara tersebut kedudukan Notaris/PPAT sebagai turut Tergugat II tidak dimintai pertanggungjawabannya atas terjadinya cacat hukum dalam pembuatan akta jual beli.

Sebagai pejabat pembuat akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas pengikatan tanah

[85] Wawancara dengan Didi Ismiatun Hakim Pengadilan Negeri Tegal tanggal 3 Pebruari 2020.

sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.[86]

Menurut Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa "PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut"

Sebelum membuat akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997), meminta dan memeriksa dokumen lain dari para pihak berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta kelengkapan lain yang berkaitan yang diperlukan dalam pembuatan akta.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh Notaris/PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi (Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), serta dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diuraikan dimuka,

[86] J. Kartini Soedjendro. Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik. (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001) hlm. 69.

berikut menjalankan ketentuan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Jika Notaris dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat pembuat akta melakukan penyimpangan yang menimbukkan kerugian pada pihak lain maka perbuatannya tersebut dapat dipertanggungjawakan padanya. Adapun pertanggungjawaban Notaris sebagai pejabat umum meliputi bidang hukum privat, hukum pajak, dan hukum pidana. Terdapat kemungkinan pertanggungjawaban disatu bidang hukum tidak menyangkut bidang hukum yang lain. Sebaliknya, menurut Pasal 1365 KUH Perdata tindakan yang menimbulkan tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum dapat menimbulkan pengambilan tindakan di bidang hukum pidana. Pertanggungjawaban Notaris terutama lebih condong terletak di bidang hukum privat.

Abdul Ghofur Anshori menyebutkan bahwa dalam hubungannya dengan kebenaran materil, maka tanggung jawab notaris selaku pejabat umum dibedakan menjadi empat, yaitu:[87]

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya.

   Tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris dilihat dari perbuatan melawan hukum, yang dapat dibedakan berdasarkan sifat aktif maupun pasif. Perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif adalah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Perbuatan melawan hukum yang bersifat pasif dalam arti tidak

[87] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 16.

melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Oleh karena itu, dalam hal ini unsur dari perbuatan melawan hukum adalah adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu pebuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut: a. Melanggar hak orang lain; b. Bertentangan dengan aturan hukum; c. Bertentangan dengan kesusilaan; d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.[88]

Menurut Ima Erlie Yuana, penjelasan UUJN menunjukan bahwa notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan UUJN tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila

[88] Rahmad Hendra, Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru, Jurnal Ilmu Hukum Volume 3 No. 1, hlm.. 17

ternyata notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Untuk itulah disarankan bagi notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berurusan dengan masalah hukum. Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa ada hal lain yang juga harus diperhatikan oleh notaris, yaitu yang berkaitan dengan perlindungan hukum notaris itu sendiri, dengan adanya ketidak hati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh notaris dapat dibuktikan, maka notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.[89]

2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak luput dari kesalahan, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Kesalahan-kesalahan yang dilakukan notaris tersebut memungkinkan notaris berurusan dengan pertanggungjawaban secara hukum baik secara perdata, administratif, maupun pidana. Jika ternyata bahwa dalam akta tersebut ada unsur memasukkan keterangan palsu, maka akta tersebut batal demi hukum, artinya hukum memandang tidak pernah terjadi perjanjian atau batal dengan sendirinya tanpa

[89] Ima Erlie Yuana, Tanggungjawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010 hlm. 79-80

harus ada gugatan. Keadaan dikembalikan seperti keadaan semula sebelum ada perjanjian. Dalam hal ini berarti harus dibuktikan dulu apakah ada unsur tindak pidana dalam pembuatannya, berarti setelah tersangka diputus pidana.[90]

Ketentuan pidana tidak diatur di dalam UUJN namun tanggung jawab notaris secara pidana dapat dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan notaris terhadap UUJN sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 dan Pasal 85. Sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (Pasal 84). Terhadap notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 85).

Menurut Moeljatno, perbuatan pidana adalah perbuatan yang oleh aturan hukum pidana dilarang dan diancam dengan pidana, barang siapa yang melanggar larangan tersebut.[91] Selanjutnya Ilhami Bisri menyatakan bahwa suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan (dilarang) karena bertentangan dengan:[92]

a. Hak Asasi Manusia (HAM), yaitu seperangkat hak yang melekat pada hakikat dan keberadaan manusia sebagai mahluk Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi dan

[90] Putri A.R., *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. (Medan: Softmedia, 2011), hlm. 108.
[91] Moeljanto, *Asas-asas Hukum Pidana*. (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), hlm. 59
[92] Ilhami Bisri, *Sistem Hukum Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005), hlm. 40.

dilindungi oleh Negara hukum, pemerintah dan setiap orang demi kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat manusia;

b. Kepentingan masyarakat umum atau kepentingan sosial, yaitu kepentingan yang lazim terjadi dalam perspektif pergaulan hidup antar manusia sebagai insane yang merdeka dan dilindungi oleh norma-norma moral, agama, sosial (norma etika) serta hukum;
c. Kepentingan pemerintah dan Negara, yaitu kepentingan yang muncul dan berkembang dalam rangka penyelenggaraan kehidupan pemerintahan serta kehidupan bernegara demi tegak dan berwibawanya Negara Indonesia, baik bagi rakyat Indonesia adupun dalam pergaulan dunia.

Suatu peristiwa agar supaya dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan pidana harus memenuhi syarat-syarat seperti berikut:[93]

a. Harus ada suatu perbuatan, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang.
b. Perbuatan harus sesuai sebagaimana yang dirumuskan dalam UU. Pelakunya harus sudah melakukan sesuatu kesalahan dan harus mempertanggung jawabkan perbuatannya.
c. Harus ada kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan. Jadi perbuatan itu memang dapat dibuktikan sebagai suatu perbuatan yang melanggar ketentuan hukum.
d. Harus ada ancaman hukumannya. Dengan kata lain, ketentuan hukum yang dilanggar itu mencantumkan sanksinya

[93] Cansil dan Cristhine Cansil, *Pokok-Pokok Hukum Pidana*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), hlm. 38

Pembagian perbuatan pidana dalam KUHP terdiri dari “kejahatan” dan “pelanggaran”. Pembentukan Undang-undang membedakan perbuatan atau tindak pidana atas “kejahatan” dan “pelanggaran”, berdasarkan kualifikasi tindak pidana yang sungguh-sungguh dan tindak pidana kurang sungguh-sungguh

3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya. Tanggung jawab notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUJNyang menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris. Menurut Ima Erlie Yuana[94], tanggung jawab materiil terhadap akta yang dibuat dihadapan notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik bukan berarti notaris dapat secara bebas sesuai kehendakya membuat akta otentik tanpa adanya para pihak yang meminta dibuatkan akta. Akta notaris dengan demikian sesungguhnya adalah aktanya para pihak-pihak yang berkepentingan, bukan aktanya notaris yang bersangkutan, karena itulah dalam hal terjadinya sengketa dari perjanjian yang termuat dalam akta notaris yang dibuat bagi mereka dan dihadapan notaris maka yang terikat adalah mereka yang mengadakan perjanjian itu sendiri, sedangkan notaris tidak terikat untuk memenuhi janji atau kewajiban apapun seperti yang tertuang dalam akta notaris yang dibuat dihadapannya dan notaris sama sekali diluar mereka yang menjadi pihak-pihak.

[94] Ima Erlie Yuana, Op.Cit, hlm. 50

Secara formil notaris bertanggungjawab atas keabsahan akta otentik yang dibuatnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 UUJN. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang-undang. Tanggungjawab tersebut sebagai kesediaan dasariah untuk melaksanakan kewajibannya. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Dengan demikian bahwa tanggungjawab formil notaris hanya terhadap keabsahan akta otentik yang dibuatnya, bukan terhadap isi akta tersebut. Oleh karena itu terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, agar lahir, tercipta atau terwujud adanya suatu akta otentik, yaitu:

a. Akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Maksud dari bentuk yang ditentukan undang-undang dalam hal ini adalah bahwa akta tersebut pembuatannya harus memenuhi ketentuan undangundang, khusunya UUJN;
b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Adapun yang dimaksud dengan pejabat umum adalah organ Negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan Negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Kata ”dihadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat ”oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain).

c. Pejabat yang membuat akta tersebut harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (bevoegd) dalam hal ini khususnya menyangkut: (1) jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya; (2) hari dan tanggal pembuatan akta dan (3) tempat akta dibuat.

Sanksi atas kesalahan notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam UUJN, yaitu Pasal 84 dan Pasal 85. Pasa 84 menentukan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris. Selanjutnya sanksi yang diatur dalam Pasal 85 berupa: a. teguran lisan; b. teguran tertulis; c. pemberhentian sementara; d. pemberhentian dengan hormat; atau e. pemberhentian dengan tidak hormat.

Sanksi dalam UUJN bersifat umum, sehingga terbuka untuk penerapan unsur pidana, sebab pengenaan sanksi pidana tidak diatur dalam UUJN. Hal ini bukan berarti bahwa notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak bersinggungan dengan hukum pidana. Tindak pidana yang berhubungan dengan jabatan notaris adalah tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP yang dikaitkan dengan Pasal 55 KUHP

4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris

Hubungan kode etik notaris dan UUJN memberikan arti terhadap profesi notaris itu sendiri. UUJN dan kode etik notaries menghendaki agar notaris dalam menjalankan tugasnya, selain harus tunduk pada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia atau INI) maupun terhadap negara. Apabila notaris melakukan perbuatan pidana, UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris. Abdul Kadir Muhammad sebagaimana dikutip Abdul Ghofur Anshori. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus bertanggung jawab, artinya:[95]

a) Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik danbenar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
b) Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
c) Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

[95] Abdul Ghofur Anshori, Op.Cit, hlm. 49.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disajikan pada bab-bab sebelumnya dikemukakan beberapa kesimpulan dan hasil pembahasan mengenai pembatalan akta jual-beli tanah karena adanya pemalsuan dan akibat hukumnya yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor : 12/Pdt.G/2010/PN.Tegal, sebagai berikut :

1. Pertimbangan hukum pembatalan akta jual beli tanah karena adanya pemalsuan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl., yaitu tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dikarenakan dalam perjanjian tersebut terdapat unsur penipuan berupa tipu muslihat yang dilakukan oleh tergugat I dengan memberikan blagko kosong untuk di tanda tangani penggugat sebagai tanda terima penyerahan uang dalam utang piutan namun blangko kosong yang telah di tanda tangani penggugat tersebut ternyata di gunakan tergugat I untuk membuat akta jual beli dan akta jual beli tersebut digunakan untuk balik nama sertipikat atas nama penggugat menjadi atas nama tergugat I sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 KUHPerdata yang berbunyi “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

2. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl, yaitu Karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana di maksud dalam pasal 1320 KUHPerdata berupa syarat "kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya", sehingga dapat mengakibatkan sertipikat hak atas tanah yang dibuat di hadapan Tergugat II dengan akta jual beli yang dimaksud dapat di mintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

B. Saran

Pada akhir penulisan ini, penulis memberikan beberapa saran diantaranya sebagai berikut:

1. Sebaiknya Kantor Pertanahan Kota Tegal mengadakan sosialisasi lebih gencar berkenaan dengan kebijakan pelayanan pertanahan khususnya Akta Jual Beli agar masyarakat Kota Tegal lebih memahami dan mengetahui lebih lanjut sehingga Akta Jual Beli dapat berjalan secara optimal dan dapat mendorong peningkatan pelayanan pertanahan. Selain itu petugas harus lebih disiplin dalam menjalankan pelayanan terhadap Notaris/PPAT, dan Masyarakat.
2. Notaris hendaknya berhati-hati dalam membuat akta otentik dengan meneliti secara cermat mengenai kebenaran dari perbuatan hukum yang dimohonkan untuk dibuatkan aktanya untuk menghindari terjadinya manipulasi data akta yang dapat menyebabkan akta batal demi hukum.

Pegawai Notaris dan PPAT harus lebih teliti lagi dalam membuatkan surat, akta, dan peralihan hak tersebut, karena jika tidak teliti dan tegas perkara ini akan lebih banyak lagi terjadi di Indonesia

3. Masyarakat hendaknya menghindari penandatanganan blangko kosong untuk menghindari penyalahgunaan yang dapat merugikan diri sendiri maupun orang lain.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata,* Pohon Cahaya, Yogyakarta.

Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

Budi Harsono. 1982, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Cansil dan Cristhine Cansil, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Pidana, Pradnya Paramita*, Jakarta.

Daeng Naja, 2006, *Seri keterampilan Merancang Kontrak Bisnis-Contract Drafting*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Eddy Ruchiyat, 1994. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, Armico, Bandung.

Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah.* Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Habib Adjie, 2010, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Surabaya.

Idris Zainal, tt, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata.* Fakultas Hukum USU, Medan.

I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Kencana, Jakarta.

Ilhami Bisri, 2005, *Sistem Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

J. Kartini Soedjendro. 2001, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Kanisius, Yogyakarta.

Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.

Komariyah, 2002, *Hukum Perdata,* Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.

Mariam Darus Badruizaman dalam Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata,* Pohon Cahaya, Yogyakarta.

M Syamsudin, 2018, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.

Moeljanto, 2008, *Asas-asas Hukum Pidana.* Rineka Cipta, Jakarta.

Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah.* Mandar Maju, Bandung.

P. Joko Subagyo. 1997. *Metode Penelitian,* Rineka Cipta, Jakarta.

Purwahid Patrik, 1994, *Hukum Perdata I (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian),* Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Putri A.R., 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Softmedia, Medan.

Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum.* Kencana, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri.* Ghalia Indonesia, Jakarta.

Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta.

R Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian.* Alumni, Bandung.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Salim HS., 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu "Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta,* Cetakan ke-1, Raja Grafindo Perasada, Mataram.

Siti Malikhatun Badriyah. 2016, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prosmatik.* Sinar Grafika.Jakarta

Soedaryo Soimin, tt, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per),* Sinar Grafika, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum.* Universitas Indonesia, Jakarta.

Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta.

Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta.

Subekti. 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Jakarta

Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Sulistyowati Irianto, dkk., 2012, *Kajian Sosio Legal*, Pustaka Larasan Bekerja Sama Dengan Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen, Jakarta.

Suharjono, 1995, *Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123*, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Jakarta.

Suratman dan Philips Dillah, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke 2, Alfabeta, Bandung.

Urip Santoso, tt, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group

Wirjono Projodikoro, *Hukum Antar Golongan di Indonesia*, Sumur, Bandung.

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

B. Peraturan Perundang-Undangan

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. Karya Ilmiah / Jurnal

Buang Affandi, 2008, *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Jakarta Selatan*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

Christiana Sri Murni, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat* , Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum, Volume 4 Nomor 2 Juni 2018

Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Semarang: Unisulla

Hamidah Abdurrachman, 2012, *Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba* , Jurnal, Pandecta. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang,

Haryati. *Analisis Sistem Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.* Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol. 1. Oktober 2003

Ima Erlie Yuana, 2010, Tanggungjawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.

Rahmad Hendra, Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru, Jurnal Ilmu Hukum Volume 3 No. 1

Retno Puspo Dewi, *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)* (Surakarta: Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2017).

Sulaiman, *Budaya Hukum Masyarakat Aceh Dalam Perjanjian Jual-Beli,* Al-Risalah Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Vol. 17, No. 1, Juni 2017, Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Lhokseumawe.

D. Internet

Haryati, 2012. *Analisis Sistem Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. http://rizafajaranggraeni.blogspot.com

http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf

http://isjd.pdii.lipi.go.id/ admin/jurnal/11036069.pdf.

http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/41590/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y

http://urai28imam.blogspot.com/2011/03/memahami-lembaga-jual-beli-tanah-di.html.

Min Yasin Litatih, *Teori Tentang Perbuatan Melawan Hukum,* https://ninyasminelisasih.com/2012/05/31/perbuatan_melawan_hukum/

Peralihan Hak Atas Tanah, http://erzaputri.blogspot.com,

E. Lain-lain

Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 12/Pdt.G/2010/PN.Tgl.