

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Masalah tanah dalam masa pembangunan adalah amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang bersifat politis, hukum, sosial ekonomi dan Hamkarnas. Tiap pembangunan membutuhkan tanah, entah sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau pemukiman. Makin meningkatnya jumlah penduduk, juga semakin meningkatnya jumlah pembangunan, akan meningkat pula kebutuhan akan tanah, padahal luas tanah (wilayah) disuatu negara terbatas. Persoalan kemudian dihadapi, yaitu hukum hanya mengatur penggunaan tanah serta bagaimana mengatur hubungan dengan manusia (penduduk) untuk memajukan/meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan Negara. Untuk mengantisipasi agar tanah digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, maka tanah pada tingkat tertinggi di kuasai oleh Negara. Konsep tersebut sesuai dengan hak menguasai dari Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹

Dalam rangka pembangunan Nasional di Negara kita dewasa ini tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak. Karena dalam suasana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga

¹Fariska Manggara, *Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksanakannya Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Artikel Skripsi, Lex Administratum, Vol 1/No.1/Jan-Mrt/2013, hlm. 1.

dalam hubungan dengan hal ini semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.² Salah satu sarana pokok yang diperlukan dalam penataan kembali penggunaan dan pemilikan tanah ini adalah melalui jual beli. Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat 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 Sertifikat 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).³

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu

² Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, hlm 2.

³ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Jakarta, Rajawali, 2009, hlm. 9.

peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu Hal. ⁴ Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUH Perdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian itu ditunjukkan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang-undang. ⁵

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan 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. ⁶Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik yang mengandung keterangan palsu adalah bahwa PPAT tidak dapat

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1996, hlm. 1.

⁵ T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, artikel pada *jurnal Hukum*, edisi no.1, hlm. 2.

⁶ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm. 12.

dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. PPAT hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil dengan yang sebenarnya lalu menuangkannya ke dalam akta. PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dan akta otentik tersebut akan menjadi bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap.⁷

PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang pada Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika. PPAT diwajibkan melakukan tugasnya dengan benar dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah baik secara formil dan materil yang telah ditetapkan oleh peraturan dan undang-undang agar akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum, apabila hal itu dilakukan notaris terhindar dari masalah ataupun perkara kelalaian sepanjang notaris telah melakukan prosedur yang telah ditetapkan maka notaris dapat menjamin kebenaran formil dalam akta itu walaupun dikemudian hari ada pemalsuan data karena tidak ada kewajiban bagi notaris untuk mencari kebenaran materil.⁸

⁷ <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/136001-T%2028035-Tanggungjawab%20PPAT-Kesimpulan%20dan%20Saran.pdf>. Ika Isnania, *Tanggungjawab PPAT*, FH UI, 2011. Diakses pada tanggal 23 Oktober 2015 pada pukul 03:10 WIB.

⁸*Ibid.*

Perjalanan tugas dan wewenang PPAT, banyak terjadinya permasalahan hukum, yaitu dalam Akta Jual Beli tanah yang ditangani oleh PPAT sering dipermasalahkan oleh para pihak, baik pihak yang melakukan perjanjian maupun pihak ketiga. Hal tersebut karena adanya keberadaan kepemilikan terhadap tanah tersebut. Studi Kasus Hukum ini dibuat di Latar Belakang karena adanya gugatan oleh penjual dalam hal ini yaitu pemilik sertifikat tanah Nomor : 00896/Sidorejo (Para Pengugat) dan kemudian menggugat pihak pembeli yakni Tergugat I dan Tergugat II dan pihak lainnya yaitu Bank Sahabat Purba Danarta (Tergugat III) ; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indah Setyowati, SH (Tergugat IV) ; Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suprihatin, SH. (Tergugat V) ; Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untung Waluyo, SH (Tergugat VI) ; Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang (Tergugat VII).⁹

Gugatan Perkara Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml ini yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah ketika Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) bermaksud ingin meminjam uang untuk keperluan bisnis Tergugat I. Mengingat Para Penggugat tidak mempunyai uang cash, Tergugat I menanyakan apakah ada sertifikat tanah yang bisa dijadikan sebagai jaminan atau agunan kepada PT. Bank Sahabat Purba Danarta (Tergugat III) melalui pemberian kredit dengan fasilitas instalment guna keperluan modal kerja Tergugat I. Atas dasar itikad baik dan saling percaya Para Penggugat mau meminjamkan sertifikat tanah dengan Nomor : 00896/Sidorejo atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Para Tergugat I dan

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Pematang Perkara Perdata Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Pml.

Tergugat II. Karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tersebut masih dijadikan agunan di PT.Bank Danamon Indonesia,Tbk Unit Pasar Ulujani Oleh Penggugat I, maka Tergugat I bersedia untuk melunasi sisa pinjaman Penggugat I tersebut sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada PT. Bank Danamon Indonesia,Tbk Unit Pasar Ulujami. Untuk dapat melakukan Perjanjian Kredit dengan PT.Bank Sahabat PurbaDanarta (Tergugat III), maka harus dilakukan proses Jual Beli Sertifikat Tanah. Jual Beli Tanah tersebut dilakukan oleh Para Pihak dengan menghadap ke PPAT, Indah Setyowati, S.H (Tergugat IV), dengan maksud untuk dilakukannya balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo yang tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kemudian dialihkan kepada Heri Budianto (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011.

Setelah Tergugat I melakukan proses Sertifikat dengan Para Penggugat, maka Sertifikat tersebut dipinjamkan atau dijadikan agunan kepada Bank Sahabat Purba Danarta untuk melakukan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Sertifikat yang sudah dialihkan tersebut atas nama Heri Budianto (Tergugat I). Pada Tanggal 24 Agustus 2011, telah dibuat Perjanjian Kredit antara Tergugat I (Heri Budianto) selaku Debitor dengan Bank Sahabat Purba Danarta (Tergugat III) selaku Kreditor, dimana nilai kredit sebesar Rp 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah). Tergugat I dengan Tergugat III menandatangani Perjanjian Kredit instalment dan dibuatlah Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor 82 dan Akta Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 83. Kemudian Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut ditingkatkan oleh Tergugat III dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I di hadapan Untung Waluyo,SH, Notaris/PPAT Kabupaten Pemalang dengan Nomor: 1059/HT/XI/2011 dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang (Tergugat VII) telah menerbitkan pula Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:2773/2011 tertulis atas nama PT. Bank Sahabat Purba Danarta berkedudukan di Semarang (Tergugat III).¹⁰

Dalam Perjanjian Kredit yang dibuat berdasarkan kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat III, ternyata Tergugat I tidak bisa melunasi/membayar angsuran dan denda. Maka dari itu, Bank Sahabat Purba Danarta (Tergugat III) memberikan peringatan (somasi) kepada Tergugat I untuk melunasi tunggakan angsuran dan denda yang ditaksir sebesar Rp 19.039.000,-. Karena Tergugat I tidak bisa melunasi angsuran tersebut, maka diajukan pengosongan terhadap sebidang tanah dengan dasar Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VII/2011. sebelum dilakukannya pengosongan tanah tersebut, dibuatlah Akta Pengakuan Hutang oleh Tergugat III dihadapan Tergugat V karena merasa dijadikan untuk pengosongan dan perlelangan di Kantor Lelang. Karena Jaminan yang diagunkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III masih ditempati oleh Para Penggugat. Para Penggugat merasa dan menganggap bahwa apa yang diperjanjikan dengan Pihak Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli tanah “rekayasa” saja. Karena pada

¹⁰ *Ibid.*

dasarnya hanya perjanjian pinjam meminjam sertifikat tanah saja bukan jual beli tanah yang sesungguhnya. Para Penggugat merasa keberatan atas pengosongan/lelang dan Hak Tanggungan oleh Bank Sahabat Purba Danarta (Tergugat III), mengingat Debitor Bank bukanlah dari Pihak Para Penggugat. Oleh karena itu, Para Penggugat mengajukan gugatan Perkara Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar. Dalam Putusannya, Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan pertimbangan bahwa Pihak Penggugat tidak bisa membuktikan dalam persidangan berupa bukti formil bahwa Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/VIII/2011 adalah rekayasa. Para Penggugat tidak mampu membuktikan adanya hal-hal yang mampu melumpuhkan kekuatan hukum akta tersebut.¹¹

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis akan fokus membahas tentang Keabsahan Akta Jual Beli Nomor : 127/COMAL/JB/VIII/2011 dan Akibat Hukumnya serta Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Perkara. Karena Para Penggugat menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH (Tergugat IV) pada tanggal 24 Agustus 2011 tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Sehingga Studi Kasus Hukum ini diberi Judul “ Keabsahan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/VIII/2011 dan Akibat Hukumnya (Studi Perkara Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml)”.

¹¹ *Ibid.*

B. Para Pihak

Merujuk dari latar belakang pemilihan kasus yang telah di paparkan diatas, maka disini penulis akan memaparkan beberapa hal terkait dengan identitas para pihak, sebagai berikut :

1. Para Pihak yang Berperkara

1. Pihak Para Penggugat :

- a. ISTIKHAROH, Pekerjaan Dagang, beralamat Dukuh Kedawung Sidorejo Kecamatan Comal Kabupaten Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I.**
- b. KOMARUDIN, Pekerjaan Tabib, beralamat Dukuh Kedawung Sidorejo Rt.002 Rw.006, Desa Sidorejo, Kecamatan Comal Kabupaten Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II.**

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada WUKIR PRAYITNO,SH. Advokat kantor “WUKIR LAW FIRM” Attorneys & Counsellors at Law, berkedudukan di Jalan Candi Tembaga Raya No.651-661 Perum Pasadena Semarang, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Januari 2013, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat.**

2. Pihak Para Tergugat

- a. HERI BUDIANTO, Perkerjaan: Wiraswasta, alamat Jalan Maespati No.58 Klareyan Rt.007/Rw.001, Kelurahan Klareyan Kecamatan Petarukan Kabupaten Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I.**

- b. **ELLY PUASANINGRUM**, Pekerjaan Guru, alamat Jalan Maespati No.58 Klareyan Rt.007/Rw.001, Kelurahan Klareyan Petarukan Kabupaten Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.
- c. **PT.BANK SAHABAT PURBA DANARTA** disebut juga **BANK SAHABAT** yang berkedudukan di Semarang Jalan Veteran Np.7 Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah Cq. **BANK SABAHAT PURBA DANARTA** Cabang Tegal disebut juga **BANK SAHABAT** Cabang Tegal, yang berkedudukan di Jalan Mayjend Sutoyo No.31 Kagok Slawi Kabupaten Tegal Propinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.
- d. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Indah Setyowati, SH** di Kabupaten Pemalang, alamat Jalan Dahlia Nomor: 23 Rt.004 Rw.012 Pelutan Kabupaten Pemalang, 52311 Propinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**.
- e. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SUPRIHATIN,SH.** di Kota Tegal, Alamat Ajalan A.R Hakim Nomor; 108 A Kota Tegal 52131 Propinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**.
- f. **NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) UNTUNG WALUYO, SH.** di Kabupaten Pemalang, alamat Jalan Jenderal Sudirman Timur Nomor 116 Kabupaten Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**.

Dalam hal ini Tergugat III memberikan kuasa kepada **MUHAMMAD UTSMAN,SH.** dan **REKAN**, Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Lingkar

Pancurawis Karangjati No.55 RT.06/RW.07 Desa Kalierang, Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, Tergugat IV memberikan kuasa kepada MUHAMMAD UTSMAN, SH. dan REKAN, Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Lingkar Pancurawis Karangjati No.55 RT.06/RW.07 Desa Kalierang, Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Pebruari 2013, Tergugat V dan Tergugat VI memberikan kuasa kepada MUHAMMAD UTSMAN,SH. dan REKAN, Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Lingkar Pancurawis Karangjati No.55 RT.06/RW.07 Desa Kalierang, Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Januari 2013;

- g. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PEMALANG, yang berkedudukan di Jalan Pemuda No.35 Kabupaten Pemalang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VII**.

Dalam hal ini Tergugat VII memberikan kuasa kepada EDI SUHANTO, SH dan SURATA, SH. berdasarkan surat Kuasa Nomor: 115/SK-3327/I/2013, tanggal 21 Januari 2013, selanjutnya kesemuanya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**.

3. Majelis Hakim yang Mengadili :

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara perdata nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml ini adalah :

- a. Widiarso, SH.MH sebagai Hakim Ketua

- b. Wisnu Widodo, SH sebagai Hakim Anggota
- c. Diah Astuti, SH sebagai Hakim Anggota
- d. Hendro Purwanto sebagai Panitera Pengganti

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan banding Para Pembanding dalam perkara perdata Nomor : 214/Pdt/2014/PT.Smg ini adalah :

- a. Djoko Sediono, SH.MH sebagai Hakim Ketua
- b. H. Syafaruddin, SH sebagai Hakim Anggota
- c. H. Abdul Rochim, SH sebagai Hakim Anggota
- d. Sri Haryati, SH sebagai Panitera Pengganti

4. Pengadilan yang Mengadili

Sidang yang menangani perkara perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml ini diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Pemalang. Sedangkan Pengadilan Tinggi yang menangani perkara banding Para Pembanding adalah Pengadilan Tinggi Semarang. Perkara Perdata Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. tidak sampai diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, karena pada tanggal 04 September 2013 telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 16 Oktober 2014, karena Pihak Para Penggugat setelah mengajukan Permohonan Kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 214/Pdt/2014/PT.Smg tanggal 24 Juli 2014 ternyata dalam tenggang 14 hari sebagaimana diatur Undang-Undang Para Pemohon Kasasi (Para Penggugat) tidak mengajukan memori kasasi,

sehingga permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi (Para Penggugat) dinyatakan tidak diterima.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. telah memberikan putusan pada hari Rabu tanggal 4 September 2013 dengan Nomor Register Perkara: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. Adapun Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Semarang yang memeriksa dan mengadili pemohon banding Para Terbanding (Para Penggugat) dalam Perkara Perdata Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. telah memberikan putusan pada hari Kamis tanggal 24 Juli 2014 dengan putusan Nomor : 214/Pdt/2014/PT.Smg. Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. tersebut, selanjutnya pada tanggal 11 September 2013 oleh Para Penggugat Mengajukan Upaya Hukum Banding Kepada Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor: 214/Pdt/2014/PT.Smg. Kemudian oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili pemeriksaan permohonan Banding Para Penggugat telah menjatuhkan putusan perkara perdata Nomor : 214/Pdt/2014/PT.Smg pada tanggal 24 Juli 2014.

B. POSISI KASUS

Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Januari 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 11 Januari 2013 dibawah Register Perkara Perdata No.03/Pdt.G/2013/PN.Pml telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : Bahwa sekitar pertengahan bulan Agustus 2011, Tergugat I telah berkunjung ke rumah Para Penggugat dengan maksud ingin meminjam uang untuk keperluan bisnis Tergugat I yang saat itu memerlukan dana amat mendesak. Mengingat Para Penggugat tidak memiliki uang segar (*Fresh Money*) pada saat itu, maka Tergugat I menanyakan apakah Para Penggugat mempunyai sertifikat tanah agar bisa dijadikan agunan (barang jaminan) kepada Tergugat III (Bank Sahabat Purba Danarta Cabang Tegal) melalui pemberian kredit dengan fasilitas Instalment guna keperluan modal kerja Tergugat I. Setelah Para Penggugat bersedia untuk meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo atas sebidang tanah hak milik terletak di dalam Provinsi Jawa Tengah Desa Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang seluas lebih kurang: 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Tergugat I dan Tergugat II atas dasar adanya hubungan yang baik serta saling percaya di antara Penggugat I dan Penggugat II yang merupakan suami istri yang sah dengan Tergugat I dan Tergugat II yang juga mempunyai hubungan suami istri yang sah, sehubungan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tersebut masih dijadikan agunan di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Pasar Ulujani oleh Penggugat I, maka Tergugat I

bersedia untuk melunasi sisa pinjaman Penggugat I tersebut sebesar Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) kepada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Pasar Ulujami.

Pada tanggal 19 Agustus 2011 Penggugat I dan Tergugat I melalui Bank Danamon Unit Pasar Ulujami telah melakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor: 3772/001/ROYA/0811 tanggal 19 Agustus 2011 dan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Psar Ulujami, Hak Tanggungan Nomor: 1740/2009 dihapus dan Roya tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang (Tergugat VII) pada tanggal 23 Agustus 2011. Setelah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo berada ditangan Para Penggugat sesuai dengan kesepakatan awal bahwasanya Sertifikat tersebut mau dipinjam oleh Tergugat I untuk diagunkan (barang jaminan) pada Bank Sahabat Purba Danarta Cabang Tegal, maka atas dasar saling percaya Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tersebut mau dipinjam oleh Tergugat I untuk diagunkan (barang jaminan) pada Bank Sahabat Purba Danarta, maka atas dasar saling percaya Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo milik Istikharoh (Penggugat I) telah dialihkan menjadi atas nama Heri Budianto (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati,SH di Pemalang.

Pada saat itu, Para Penggugat tidak menaruh rasa curiga sedikitpun terhadap Tergugat I dan Tergugat II karena Tergugat I dan Tergugat II bersedia untuk

membuat Surat Perjanjian yang telah dibuat di Pemalang tanggal 25 Agustus 2011 yang pada intinya sebagai berikut:

1. Bahwa pemakaian Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) yang dialihkan kepada Heri Budianto (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh Indah Setyowati, SH selaku PPAT Kabupaten Pemalang adalah semata-mata merupakan pinjaman belaka dan bukan jual beli guna mempermudah peminjaman di Bank Sahabat Purba Danarta Slawi, Tegal;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II berjanji akan mengembalikan dan memindahnamakan atas nama Istikharoh (Penggugat I) paling lambat 8 (delapan) bulan terhitung dari perjanjian ini dibuat agar dapat dipertanggung jawabkan secara hukum pidana maupun hukum perdata.

Bahwa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo yang telah terjadi pemindahan hak dari Penggugat I kepada Tergugat I atas dasar Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 tersebut, pada tanggal 24 Agustus 2011 telah dibuat perjanjian kredit antara Tergugat I (Heri Budianto) dengan Tergugat III (Bank Sahabat Purba Danarta Cabang Tegal), dimana nilai kredit sebesar Rp 195.000.000,- tersebut akan digunakan oleh Tergugat I untuk modal kerja dengan jangka waktu 60 bulan dan angsuran per bulan sebesar Rp 4.951.718,-. Pada saat bersamaan itu pula yaitu pada tanggal 24 Agustus 2011 atas Perjanjian Kredit dengan fasilitas Instalment antara Tergugat I dengan Tergugat III dibuat dan ditandatangani:

1. Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor: 82 tanggal 24 Agustus 2011.
2. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 83 tanggal 24 Agustus 2011. Dimana kedua akta tersebut diatas dibuat oleh Suprihatin, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tegal (Tergugat V).

Bahwa berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut ternyata ditingkatkan oleh Tergugat III dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I dihadapan Untung Waluyo, SH. PPAT Kabupaten Pemalang dengan Nomor: 1059/HT/XI/2011 tanggal 17 Nopember 2011 (Tergugat VI) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang (Tergugat VII) tanggal 19 Desember 2011 telah menerbitkan pula Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 2773/2011 tertulis atas nama PT. Bank Sahabat Purba Danarta berkedudukan di Semarang (Tergugat III). Bahwa yang dipermasalahkan Para Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa ternyata dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut Penggugat I berada di pihak yang lemah dan tidak mempunyai kedudukan yang seimbang dengan Tergugat I karena adanya konspirasi (pemufakatan jahat) antara Tergugat I dengan Tergugat IV dalam menentukan harga jual beli sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor: 00896/Sidorejo hanyalah dinilai sebesar Rp 64.100.000,- (enam puluh empat juta seratus ribu rupiah). Karena harga yang dapat ditaksir dipasaran umum sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus

lima puluh juta rupiah) sehingga menimbulkan perjanjian berat sebelah terhadap Penggugat I sehingga melanggar Pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa dikarenakan bertentangan dengan asas kepatutan dan kelayakan maka seharusnya Penggugat I tidak dapat berkapasitas sebagai pihak dalam perjanjian jual beli, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 127/COMAL/JB/VIII/2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH pada tanggal 24 Agustus 2011 tersebut tidak sah dan harus batal demi hukum sejak semula karena terdapat cacat hukum dalam penyelenggaraannya.

2. Bahwa pada Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor: 82 tertanggal 24 Agustus 2011, isinya jelas-jelas tidak murni pengakuan hutang, tetapi berisi tentang Perjanjian Pinjam Meminjam Uang, dengan sejumlah persyaratan-persyaratannya yang tertuang dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III. Jadi, Akta Pengakuan Hutang tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekusi, sebab akta tersebut hanya merupakan perjanjian hutang biasa. Karena Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VIII/2011 bertentangan dengan asas kelayakan dan kepatutan sehingga Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan menjadi tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Bahwa pada Perjanjian Kredit No. 014/PAT/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat di Tegal antara Tergugat I selaku Debitor dengan Tergugat III sebagai Kreditor berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/VIII/2011 serta Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan terbukti mengandung

cacat hukum, sehingga Perjanjian Kredit tersebut tidak sah dan harus secara hukum, karena terdapat cacat hukum dalam penyelenggaraannya.

4. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat I Nomor : 1059/HT/CML/XI/2011 tanggal 17 Nopember 2011 yang dibuat dan disepakati bersama antara Tergugat I selaku pemberi Hak Tanggungan dengan Tergugat III selaku Penerima Hak Tanggungan didasarkan atas Akta Jual Beli serta Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan No. 82 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 83 yang dibuat oleh Suprihatin, SH (Tergugat V) mengandung cacat hukum, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut tidak sah dan batal denu hukum karena terdapat cacat hukum dalam penyelenggaraannya (mengandung causa tidak halal).

Berdasarkan dari hal-hal yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat tersebut, oleh karena itu tindakan Tergugat I bersama dengan Tergugat II dan Tergugat IV yang membuat Akta Jual Beli Nomor 127/COMAL/JB/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 bertentangan dengan asas kepatutan dan kelayakan, sehingga Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor: 82 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 83 yang dibuat oleh Tergugat V guna kepentingan Perjanjian Kredit No.014/PAT/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat di Tegal antara Tergugat I selaku Debitor dengan Tergugat III sebagai Kreditor bertentangan dengan aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, sehingga

mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 1059/HT/CML/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 yang dibuat PPAT Kabupaten Pemalang Untung Waluyo,S.H (Tergugat VI) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2773/2011 tertanggal 19 Desember 2011 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang (Tergugat VII) atas nama PT. Bank Sahabat Purba Danarta berkedudukan di Semarang (Tergugat III), menjadi cacat hukum dan tidak sah, adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII dilandasi pada perjanjian yang di dalamnya terkandung cacat hukum, sehingga perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum *in casu* Akta Jual Beli Nomor: 127/CML/JB/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 Jo Perjanjian Kredit No. 014/PAT/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 Jo Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor: 82 tertanggal 24 Agustus 2011 Jo Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Peringkat 1 (pertama) Nomor: 1059/HT/CML/XI/2011 tertanggal 17 Nopember 2011 Jo Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2773/2011 tertanggal 19 Desember 2011.

Meskipun Tergugat I dan Tergugat II secara sukarela akan mengosongkan serta menyerahkan agunan (barang jaminan) berupa sebidang tanah dan bangunan Hak Milik Sertifikat Nomor: 00896/Sidorejo di karenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menyelesaikan segala tunggakan angsuran maupun bunga dan denda terhadap Tergugat III sampai batas waktu terakhir yaitu tanggal 20 Desember 2012.

Namun dasar dari pengosongan rumah tersebut yaitu Perjanjian Kredit No.014/PAT/VII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 Jo Akta Jual Beli Nomor: 82 tertanggal 24 Agustus 2011 Jo Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor: 82 tertanggal 2011 Jo Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 83 tertanggal 24 Agustus 2011 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat 1 (pertama) Nomor: 1059/HT/CML/XI/2011 tertanggal 17 Nopember 2011 Jo Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2773/2011 tertanggal 19 Desember 2011 terbukti cacat hukum, sehingga demi hukum proses pengosongan atas tanah berikut bangunan Hak Milik Sertifikat Nomor: 00896/Sidorejo yang merupakan barang jaminan (agunan) milik Tergugat I dan Tergugat II yang sudah diserahkan kepada Tergugat III menjadi tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga Tergugat III sebagai pemegang hak tanggungan tersebut tidak patut dan layak dapat perlindungan hukum.

Akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II, baik secara material maupun immaterial dengan perincian sebagai berikut:

1. Kerugian Material:

Bahwa nilai sebidang tanah dan bangunan Hak Milik Sertifikat Nomor: 00896/Sidorejo terletak di dalam Provinsi Jawa Tengah, Desa Sidorejo

Kecamatan Comal, Kabupaten Pematang, seluas lebih kurang 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Tergugat III sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

2. Kerugian Immaterial:

Bahwa sebagai akibat pengosongan tanah berikut bangunan Hak Milik Sertifikat Nomor: 00896/Sidorejo yang merupakan aset milik Para Penggugat satu-satunya membuat Para Penggugat malu dengan lingkungan sekitarnya (para tetangga), sehingga oleh karena itu sudah layak dan adil apabila kerugian ini dinilai dengan sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

3. Jadi total kerugian material dan kerugian immaterial yang diderita oleh para Penggugat adalah sebesar Rp 350.000.000,- + Rp 1.000.000.000,- = Rp 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Terhadap permasalahan ini, jauh sebelum dilakukan pengosongan, Para Penggugat telah mencoba untuk melakukan mediasi dengan Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi menemui jalan buntu (*dead lock*), sehingga selanjutnya Para Penggugat menempuh upaya gugatan ini.

Ternyata Tergugat III telah mengajukan pengosongan dan penyerahan agunan (barang jaminan) kepada Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya seluas lebih kurang 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi), tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo dimana pengosongan dan penyerahan agunan (barang jaminan)

tersebut akan dilaksanakan dengan perantaraan Tergugat I dan Tergugat II pada hari Kamis, tanggal 29 Desember 2012.

Dikarenakan perjanjian dasar antara Penggugat I dengan Tergugat I yaitu Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 terbukti cacat dan tidak sah secara hukum, maka pelaksanaan pengosongan dan penyerahan atas barang jaminan (agunan) serta permohonan lelang yang akan dilaksanakan sesudah pengosongan yang diajukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I juga menjadi cacat hukum dan tidak sah. Dengan demikian, maka pelaksanaan pengosongan berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya seluas lebih kurang: 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi), tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I), yang akan diadakan dan dilakukan oleh Tergugat III pada hari Kamis, tanggal 20 Desember 2012, sebagaimana Surat Pernyataan dari Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat di Petarukan tanggal 10 Desember 2012 yang ditujukan kepada Tergugat III dan Tergugat I atau permohonan lelang yang akan dilaksanakan sesudahnya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Dalam perkara ini, Para Tergugat mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku, karena jelas memaksa hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidaklah sedikit.

C. Ringkasan Putusan

Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Pml berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil yang terungkap dalam persidangan, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan yang amar putusannya sebagai berikut :

- a. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
- b. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara perdata Nomor:03/Pdt.G/2013/PN.PML sebesar Rp 1.501.000,- (satu juta lima ratus ribu satu ribu rupiah) secara tanggung renteng.

Berdasarkan Putusan Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Nomor:03/Pdt.G/2013/PN.PML, maka pihak Para Penggugat mengajukan upaya hukum banding. Atas permohonan Banding Para Pembanding (Para Penggugat) tersebut, kemudian Para Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 11 September 2013. Kemudian oleh Para Tergugat I dan Tergugat II sebagai Para Terbanding mengajukan kontra memori banding yang pada intinya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang. Kemudian pada tanggal 24 Juli 2014, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang telah memberikan putusan Nomor : 214/Pdt/2014/PT.Smg yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding yang semula Para Penggugat;

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. tanggal 04 September 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum kepada Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Setelah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang memberikan Putusan Nomor : 214/Pdt/2014/PT.Smg terhadap upaya banding Para Penggugat, maka Para Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Akan tetapi karena waktu yang diberikan oleh undang-undang bahwa pengajuan kasasi tidak boleh lebih dari 14 hari, dan Para Penggugat tidak mengajukan Memori Kasasi pada waktu yang telah diamanatkan oleh Undang-undang, maka Pengadilan Negeri Pemalang menetapkan bahwa menyatakan Perkara Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.PML sudah berkekuatan hukum tetap.

D. Pemasalahan Hukum

Berdasarkan uraian latar belakang pemilihan kasus, posisi kasus serta ringkasan Putusan yang menjadi pokok bahasan dalam putusan ini adalah ;

1. Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli Nomor 127/COMAL/JP/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Pemalang Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) dan Akibat Hukumnya ?

2. Apakah pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.PML.sudah tepat ?

F. Pertimbangan Hukum

Pertimbangan atau yang sering disebut juga *considerans* merupakan dasar putusan. Pertimbangan dalam putusan perdata dibagi 2, yaitu pertimbangan tentang duduknya perkara atau peristiwanya dan pertimbangan tentang hukumnya. Dalam proses perdata terdapat pembagian tugas yang tetap antara pihak dan hakim: para pihak harus mengemukakan peristiwanya, sedangkan soal hukum adalah urusan hakim. Dalam proses pidana tidaklah demikian. Disini terdapat perpaduan antara penetapan peristiwa dan penemuan hukum sebagai konsekuensi atas “mencari kebenaran materiil”.¹² Apa yang dimuat dalam bagian pertimbangan dari putusan tidak lain adalah alasan-alasan hakim sebagai pertanggungjawaban kepada masyarakat mengapa ia sampai mengambil putusan demikian, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif. Alasan dasar putusan harus dimuat dalam pertimbangan putusan (Pasal 84 HIR. 195 Rbg, Pasal 50 ayat 1 UU No. 48 Tahun 2009).¹³

Hakim dalam mengadili suatu perkara yang diajukan kepadanya harus mengetahui dengan jelas tentang fakta peristiwa yang ada dalam perkara tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim sebelum menjatuhkan putusannya terlebih dahulu

¹²Baca A.J.P. Tammes, *Het bewijs in bet Internationale Proces*. Themis 1966 aft 5/6, hlm. 567.

¹³Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia- Edisi Revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hlm. 232.

harus menemukan fakta dan peristiwa yang terungkap dari Penggugat dan Tergugat, serta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan. Terhadap hal yang terakhir ini, Majelis Hakim harus mengonstatir dan mengualifisir peristiwa dan fakta tersebut sehingga ditemukan peristiwa/fakta yang konkrit. Setelah Majelis Hakim menemukan peristiwa dan fakta secara objektif, maka Majelis Hakim berusaha menemukan hukumnya secara tepat dan akurat terhadap peristiwa yang terjadi itu. Jika dasar-dasar hukum yang dikemukakan oleh pihak-pihak yang berperkara kurang lengkap, maka Majelis Hakim karena jabatannya dapat menambah/melengkapi dasar-dasar hukum itu sepanjang tidak merugikan pihak-pihak yang berperkara (lihat Pasal 178 ayat (1) HIR dan Pasal 189 ayat (1) R.Bg).¹⁴

Pada Putusan Pengadilan Negeri Pematang Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.PML dalam gugatannya oleh penjual dalam hal ini yaitu pemilik sertifikat tanah Nomor : 00896/Sidorejo (Para Pengugat) dan kemudian menggugat pihak pembeli yakni Tergugat I dan Tergugat II dan pihak lainnya yaitu Bank Sahabat Purba Danarta (Tergugat III) ; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) ; Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suprihatin, SH. (Tegugat V) ; Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untung Waluyo,SH (Tergugat VI) ; Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang (Tergugat VII) maka Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan pertimbangan hukum berikut ini. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak

¹⁴Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Lingkungan Peradilan Agama*, Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm. 278.

hadir dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil dengan sepatutnya, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan dilanjutkan secara *contradictoir*.

Dalam Pokok Perkara

Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dan sebagaimana tersebut diatas. Para Tergugat menyatakan bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam posita Nomor 4, 9, 10, 12 adalah **tidak benar**. Maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat dilihat dari Petitum ke 1 adalah Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan pada petitum ke 2 agar dinyatakan Surat Perjanjian yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II di Pemalang pada tanggal 25 Agustus 2011 (Vide Bukti P.1, II-4) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat di antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II kemudian petitum 3 sampai dengan ke 8 menghendaki agar bukti-bukti otentik yang dibuat oleh Para Tergugat dimaksud dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan proses pengosongan dan pelelangan dinyatakan tidak sah.

Berdasarkan gugatan dan jawaban dari para pihak berperkara, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok dari permasalahan yang Para Penggugat dalilkan adalah tentang kedudukan hukum dari Surat Perjanjian yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II di Pemalang pada tanggal 25 Agustus 2011 (Vide Bukti P.1, II-4)

dikaitkan dengan bukti P I, II- 3 yaitu Akta Jual Beli Nomor: 127 / COMAL / JB/ VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, S.H di Kabupaten Pemalang, yang pada pokoknya merupakan akta jual beli sebidang tanah hak milik terletak di dalam Desa/Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah, seluas lebih kurang: 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) dengan (Sertifikat Hak Milik Nomor: 008961).

Bahwa yang dimaksudkan dengan akta otentik mendasarkan pada pasal 1868 KUH Perdata yaitu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat. Dan yang dimaksudkan dengan akta bawah tangan dengan mendasarkan pada Pasal 1874 KUH Perdata yaitu:

1. Tulisan atau akta yang ditanda tangani dibawah tangan;
2. Tidak dibuat dan ditanda tangani dihadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak;
3. Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat, meliputi surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum;
4. Secara khusus ada Akta Bawah Tangan yang bersifat partai yang dibuat paling sedikit dua pihak.

Majelis Hakim akan mempertimbangkan Surat Perjanjian yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II di Pemalang pada tanggal 25 Agustus 2011 (Vide Bukti P.1, II-4) dikaitkan dengan bukti P I, II-3 yaitu Akta Jual Beli Nomor: 127 / COMAL / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, S.H di Kabupaten Pemalang, yang pada pokoknya merupakan akta jual beli sebidang tanah hak milik terletak di dalam Desa/Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah, seluas lebih kurang: 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) dengan (Sertifikat Hak Milik Nomor: 008961). Bahwa dengan mendasarkan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 127 / COMAL / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, S.H di Kabupaten Pemalang, yang pada pokoknya merupakan akta jual beli hak milik terletak di dalam Desa/Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, seluas lebih kurang 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo, dibuat di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, yaitu membuat akta jual beli dan telah ditanda tangani oleh Para Pihak sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 127 / COMAL / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, S.H di Kabupaten Pemalang adalah **suatu Akta Otentik**, sedangkan dengan Surat Perjanjian yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu maka Majelis

Hakim berpendapat bahwa Surat Perjanjian yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II di Pemalang pada tanggal 25 Agustus 2011 adalah **Akta Bawah Tangan**. Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kekuatan pembuktian Akta Otentik dan Akta Bawah Tangan. Menurut Pasal 1870 KUH Perdata suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Majelis Hakim berpendapat Akta Jual Beli Nomor: 127 / COMAL / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, S.H di Kabupaten Pemalang, yang pada pokoknya merupakan akta jual beli sebidang tanah hak milik terletak di dalam Desa/Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah, seluas lebih kurang: 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Istikahroh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) dengan (Sertifikat Hak Milik Nomor: 008961/Sidorejo yang merupakan akta otentik, adalah merupakan bukti mutlak yang isinya harus dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dalam suatu putusan pengadilan, sedangkan Surat Perjanjian yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II di Pemalang pada tanggal 25 Agustus 2011, adalah surat yang timbul kemudian yang pada pokoknya bertentangan dengan isi yang termuat dalam Akta Jual Beli Nomor: 127 / COMAL / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, S.H di Kabupaten Pemalang yang berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat baik bukti surat maupun saksi-saksi, Para Penggugat

tidak mampu membuktikan adanya hal-hal yang mampu melumpuhkan kekuatan hukum akta tersebut, sehingga Akta Jual Beli Nomor: 127 / COMAL / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, S.H di Kabupaten Pemalang, yang pada pokoknya merupakan akta jual beli sebidang tanah hak milik terletak di dalam Desa/Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah, seluas lebih kurang: 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) dengan (Sertifikat Hak Milik Nomor: 008961) **merupakan akta otentik yang sah menurut hukum.**

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Para Penggugat secara hukum tidak memiliki kapasitas sebagai pihak yang dapat mencampuri atau menilai akta-akta lain dalam perkara a quo. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka **Para Penggugat telah gagal membuktikan dalil pokok gugatannya tentang adanya perbuatan melawan hukum** oleh Para Tergugat. Oleh karena dalil pokok gugatan yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, maka seluruh gugatan penggugat selebihnya harus dinyatakan ditolak.

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka berkaitan dengan pembayaran biaya perkara yang timbul, oleh karena Penggugat berada di pihak yang dikalahkan, maka seluruhnya harus dibebankan kepada Penggugat tersebut. Mengingat ketentuan dalam HIR serta Undang-undang yang berlaku dalam berkaitan dengan perkara ini.

Berdasarkan Putusan Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml, maka pihak Para Penggugat mengajukan upaya hukum banding. Atas permohonan Banding Para Pembanding Para Penggugat tersebut, kemudian Para Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 11 September 2013. Kemudian oleh Para Tergugat sebagai Para Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding yang pada intinya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang. Kemudian pada tanggal 24 Juli 2014, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang telah memberikan putusan Nomor: 214/Pdt/2014/PT.Smg dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat masih dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima. Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya menyatakan keberatan yang antara lain :

1. Bahwa Pembanding / Para Penggugat berkeberatan dengan pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tegugat I, Tergugat II dipanggil dengan patut tidak hadir dapat dianggap membenarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan terlebih dahulu;
3. Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat merasa tidak pernah melakukan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik No. 00896/Sidorejo atas nama Pembanding I/

Penggugat I kepada Terbanding I, II / Tergugat I, II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.127 / Comal / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh Terbanding IV / Tergugat IV (Vide Bukti P.1, II-3 = Bukti T.IV-13) dikarenakan pengakuan Terbanding I, II/Tergugat I, II hanyalah meminjam Sertipikat Hak Milik Nomor. 00896/Sidorejo (Vide Bukti P.I, II-2 = Bukti T.III-7 = Bkti T.IV-14 = Bukti T.VIII-1) untuk mempermudah peminjaman terhadap Terbanding III/ Tergugat III dan telah terbukti dipersidangan tingkat pertama atas ketidakhadiran Terbanding I, II / Tergugat I, II kendati telah dipanggil secara petut oleh Pengadilan Negeri Pemalang dalam perkara *aquo* membuktikan bahwa Terbanding I, II / Tergugat I, II telah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, maka menurut hukum berarti Terbanding I, II / Tergugat I, II tersebut dianggap membenarkan dalil-dalil gugatan Para Pemanding / Para Penggugat (Vide Bukti Surat P.1, II-4 yaitu berpa Surat Perjanjan yang telah dibuat di Pemalang pada tanggal 25 Agustus 2011 dan telah dikuatkan dan dibenarkan pula oleh Saksi Hadi Susilo yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada persidangan tingkat pertama tanggal 24 Juli 2013;

4. Bahwa Terbanding I, II / Tergugat I, II berjanji akan mengembalikan dan memindahtangankan atas nama Pemanding I/ Penggugat I namun telah ingkar janji;

5. Bahwa Terbanding I, II / Tergugat I,II tidak memiliki “Kualitas” dan “Kapasitas” sebagai pihak yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas :
- a. Akta Jual Beli Nomor : 127/Comal/JP/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011;
 - b. Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan Nomor: 82 tertanggal 24 Agustus 2011;
 - c. Perjanjian Kredit Nomor : 014/PAT/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011;
 - d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 83 tertanggal 24 Agustus 2011;
 - e. Penyerahan Jaminan Sebagai Pelunasan Jumlah Hutang Nomor: 72 tertanggal 26 Desember 2012;
 - f. Perjanjian Pengosongan Nomor : 74 tertanggal 26 Desember 2101;
 - g. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1059/HT/Cml/XI/2011 tertanggal 17 November 2011;
 - h. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2775 / 2011 tertanggal 19 Desember 2011.
6. Bahwa Akta-akta tersebut diatas batal demi hukum;
7. Bahwa Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding III / Tergugat III telah memiliki dan menguasai Persil Hak Milik Nomor. 00896/Sidorejo, merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa dari dasar Akta Jual Beli Nomor: 127 / Comal / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011, cacat hukum dan tidak sah, maka permohonan lelang, pelaksanaan pengosongan dan penyerahan atas barang jaminan (agunan) tersebut menjadi cacat hukum dan tidak sah, batal demi hukum;

9. Bahwa mohon agar putusan provisi dapat dikabulkan.

Bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding / Para Penggugat tersebut diatas, pada prinsipnya Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan, meskipun sudah dipanggil dengan patut adalah haknya, apakah Tergugat I dan Tergugat II akan hadir menghadapi gugatan Para Penggugat atau tidak, dalam hal Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir ke persidangan bukan berarti atau tidak dapat dianggap membenarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat masih harus dibuktikan kebenarannya oleh Para Penggugat tersebut, apalagi Para Tergugat ada yang hadir kepersidangan selain Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa dari awal mula, sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat sendiri telah dikemukakan telah meminjamkan Setifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo atas sebidang tanah hak miliknya atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Tergugat I dan Tergugat II yang akan dijadikan agunan di Bank Sahabat Cabang Tegal, atas dasar saling percaya. Dengan memperhatikan keadaan Para Penggugat yang sudah dewasa, sehat jasmani dan rohani, sehingga dapat

berpikir positif dan memperkirakan apa yang terjadi apabila Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo tersebut dipinjamkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk dijaminkan pada Bank. Keadaan demikian harus sudah disadari sepenuhnya oleh Para Penggugat akan resiko yang akan menimpa Para Penggugat, misalnya kredit macet dan lain sebagainya. Bagaimanapun juga pihak Para Penggugat juga memiliki kesalahan ;

3. Bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu P.I, II – 3 berupa Akta Jual Beli Nomor : 127 / Comal / JB / VIII / 2011 yang telah ditandatangani oleh Istikharoh (pihak pertama), Heri Budianto (pihak kedua) disetujui oleh Komarudin (suami Istikharoh) dan dua orang saksi. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo, telah berpindah nama menjadi Heri Budianto (Tergugat I) untuk selanjutnya dijadikan agunan pada PT Bank Sahabat Purba Danarta, berkedudukan di Semarang, dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tersebut sementara sudah berpindah Hak kepada PT Bank Sahabat Purba Danarta tersebut, sampai dengan hutang-hutang debitor dilunasi seluruhnya. Dengan adanya Akta otentik tersebut diatas merupakan bukti sempurna, maka Heri Budianto (Tergugat I) berhak menandatangani Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tersebut kepada siapapun termasuk menjadikan agunan ;

4. Bahwa pada prinsipnya Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah memuat pertimbangan hukum secara lengkap, tepat dan benar.

Dari pertimbangan diatas maka Memori Banding dari Pembanding semula Para Penggugat tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan. Bahwa Kuasa Terbanding III, IV, V dan VI semula Tergugat III, IV, V, dan BI dalam kontra memori bandingnya, pada pokoknya masing-masing mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa Terbanding III semula Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil memori banding dari Pembanding semula Para Penggugat dengan mengemukakan bahwa ternyata Pengadilan Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum secara tepat dan benar, sehingga keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tidak beralasan hukum ;
- b. Bahwa Terbanding III semula Tergugat III sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, selanjutnya mohon agar permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat ditolak dan menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Terhadap kontra memori banding tersebut diatas, ternyata sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan sudah sejalan dengan putusan ini, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut. Bahwa Kuasa Terbanding VII selama

Tergugat VII dalam kontra memori bandingnya, mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Para Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan atas fakta hukum dalam persidangan, terhadap Akta Jual Beli Nomor: 127 / Comal / JB / VIII / 2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati. SH., Akta dimaksud telah memenuhi kebenaran formalitas dan kebenaran material, sehingga Akta Jual Beli tersebut merupakan Akta Otentik yang sah menurut hukum dan berkekuatan hukum mengikat;
- b. Bahwa Surat Perjanjian yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 25 Agustus 2011 , sebagai Akta dibawah tangan, yang isinya bertentangan dengan akta otentik.

Terhadap kontra memori banding dari Kuasa Terbanding VII semula Tergugat VII, ternyata sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan sudah sejalan dengan putusan ini, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut. Pengadilan Tingkat Banding setelah mempelajari berkas perkara perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. , berita acara persidangan, alat-alat bukti maupun turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 04 September 2013 Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. secara seksama maupun memori banding dan kontra memori banding, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya

tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding sebagai pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 04 September 2012 Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. harus dipertahankan dan dapat dikuatkan. Bahwa Para Pemanding semula Para Penggugat dalam tingkat pertama maupun dalam dalam tingkat banding adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan. Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang Nomor: 20 Tahun 1947 dan Peraturan-peraturan hukum lain yang berhubungan dengan perkara tersebut.

Setelah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang memberikan Putusan Nomor : 214/Pdt/2014/PT.Smg terhadap upaya Banding Para Penggugat, maka Para Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi. Akan tetapi karena waktu yang diberikan oleh Undang-undang bahwa pengajuan kasasi tidak boleh lebih dari 14 hari, dan Para Penggugat tidak mengajukan Memori Kasasi pada waktu yang telah amanatkan oleh Undang-undang, maka Pengadilan Negeri Pemalang menetapkan bahwa menyatakan Perkara Perdata Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. sudah berkekuatan hukum tetap.

G. Alat-alat Bukti

Berdasarkan Fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, untuk menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim dan putusannya, maka Para Pihak dianjurkan untuk mengajukan alat-alat bukti baik berupa bukti tertulis maupun saksi.

1. Untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kutipan Akta Nikah No: 523/I/I/1993 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Comal, tanggal 01 Januari 1993, diberi tanda P.I, II-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo, diterbitkan di Pemalang tanggal 29 Oktober 2007 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dan tertulis dalam Sertifikat tersebut sebagai pemegang Hak yaitu PT. Bank Sahabat Purna Danarta, berkedudukan di Semarang, diberi tanda P.I, II-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011, yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indah Setyowati,SH, pada hari Rabu tanggal 24 Agustus 2011, diberi tanda P.I, II-3;
4. Fotocopy Surat Perjanjian yang dibuat oleh Heri Budianto dan Eli Puananingrum pada tanggal 25 Agustus 2011 di Pemalang, disaksikan Hadi Susilo dan Surasto, diberi tanda P.I, II-4;

5. Fotocopy Perjanjian Kredit No.014/PATR/VIII/2011, yang dibuat pada hari Rabu tanggal 24 Agustus 2011 di Tegal oleh Heri Budianto selaku Debitur dengan PT. Bank Sahabat Purba Danarta selaku Kreditor yang telah dikuasakan kepada Raharjo, Branch Manager Bank Sahabat Purba Danarta Cabang Slawi Tegal, diberi tanda P.I, II-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 471/NOT/VIII/2011, yang dibuat Notaris/PPAT Kota Tegal Suprihatin, SH. Pada hari Rabu tanggal 24 Agustus 2011, diberi tanda P.I, II-6;
7. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol. STPL/70/XII/2012/Sek. Petarukan dikeluarkan pada tanggal 28 Desember 2012, diberi tanda P.I, II-7;
8. Fotocopy Account Account Stantement dari Bank Sahabat Cabang Slwai Tegal atas nama Heri Budianto selaku Debitor, diberi tanda P.I, II-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Heri Budianto dan tandatangani pula oleh Elly Puasaningrum pada tanggal 10 Desember 2012, diberi tanda P.I, II-9;

Bukti surat P.I, II-1 dan P.I, II-7 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya sedangkan bukti surat P.I, II-2 sampai dengan P.I, II-6, dan P.I, II-8 merupakan copy dari copy, dan semuanya telah diberi materai cukup. Disamping bukti-bukti surat tersebut, Para Penggugat dipersidangan juga mengajukan bukti saksi 1 (satu) orang bernama Hadi Susilo, yang mana saksi telah bersumpah sesuai

dengan tata cara agama yang dianutnya, selanjutnya memberikan keterangan sebagai berikut:

Saksi Hadi Susilo:

1. Bahwa saksi kenal dengan Komarudin dan Istikharoh, Heri Budianto dan Elly Puasaningrum;
2. Bahwa yang saksi tahu hubungan antara Heri Budianto mereka ini adalah pasangan suami;
3. Bahwa Komarudin dan Istikharoh, hubungan mereka berdua ini adalah sebagai suami isteri;
4. Bahwa saksi mengetahui, adanya surat perjanjian yang dibuat oleh Heri Budianto, perjanjian tersebut dibuat pada sekitar bulan Agustus 2011, perjanjian tersebut soal pinjam Sertifikat dari Heri kepada Komarudin;
5. Bahwa Perjanjian dibuat dimana saksi tidak tahu, saksi tahu setelah Heri membawa perjanjian tersebut kerumah saksi;
6. Bahwa Heri Budianto meminjam Sertifikat untuk kepentingan meminjam kepada Bank yang ada di slawi;
7. Bahwa yang saksi tahu, Karena Penggugat dan Tergugat ini sudah kenal baik, lalu Tergugat meminjam Sertifikat untuk meminjam uang pada Bank tersebut;

8. Bahwa saksi pernah ikut saat ada keperluan ke Notaris;
 9. Bahwa saksi tidak sempat melihat Sertifikatnya, karena saat itu disimpan didalam stop map;
 10. Bahwa saksi tahu adalah peminjaman sertifikat, bukan jual beli;
 11. Bahwa saksi ikut tanda tangan dalam surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan II yaitu sebagai saksi jadi saksi ikut Tanda Tangan dalam perjanjian tersebut;
 12. Bahwa saat itu saksi ikut ke Notaris, Notaris Indah Setyowati,SH. Yang ada di Pemalang. Pihak yang saat itu ikut ke Notaris, saat itu ada Penggugat I dan II, dan juga Tergugat I dan II;
 13. Bahwa seingat saksi lebih dulu ke Notaris dengan saksi ikut menandatangani surat perjanjian;
 14. Bahwa sertifikat atas nama Istikharoh, Istri Komarudin;
 15. Bahwa diantara Heri Budianto dengan Komarudin ini ada terjadi kepekatan pinjam sertifikat antara Heri Budianto dengan Komarudin;
 16. Bahwa saksi pernah tahu atau mendengar ada terjadi jual beli tanah beserta Sertifikat;
 17. Bahwa saksi tahu ada pinjam sertifikat dari pihak Tergugat I dan II, untuk meminjam pada bank.
-
2. Pihak Tergugat I dan II tidak hadir dalam persidangan dan Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang

dalam membuat Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VIII/2011, maka untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat IV mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy KTP Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Pemalang NIK: 3327120711650003, atas nama Komarudin (copy dri copy), diberi tanda bukti T-IV.1;
2. Fotocopy KTP Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Pemalang NIK: 3327124992680002 atas nama Istikharoh (copy dari copy), diberi tanda bukti T-IV.2;
3. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor: 3327120304070031 atas nama Kepala Keluarga: Komarudin (copy dari copy), diberi tanda bukti T-IV.3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Hutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 NOP: 13.07 120 006 007-0674.0 Nama Wajib Pajak : ASMUL. (copy dari copy), diberi tanda bukti T-IV.4;
5. Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama Waajib Pajak : Istikharoh, Dukuh Kedawung RT.002 Desa Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang. (copy dari asli), diberi tanda bukti T-IV.5;
6. Fotocopy Bukti Penerimaan Negara No, Resi : 65466712 atas nama wajib pajak: Istikharoh tanggal 24 Agustus 2011 (copy dari asli), diberi tanda bukti T-IV.6;
7. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak: Heri Budianto, alamat

wajib pajak : Desa Klareyan RT.007 RW.001 Kecamatan Petarukan,
Kabupaten Pemalang. (copy dari asli), diberi tanda bukti T-IV.7;

8. Fotocopy KTP Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Pemalang NIK :
3332710311810101, atas nama Heri Budianto (copy dari copy), diberi tanda
bukti T-IV.8;
9. Fotocopy KTP Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Pemalang NIK :
332710547810081, atas nama Elly Puasaningrum (copy dari copy), diberi
tanda bukti T-IV.9;
10. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor: 3327102007070025 atas nama kepala
keluarga: Heri Budianto (copy dari copy), diberi tanda bukti T-IV.10;
11. Fotocopy Kutipan Akta Nikah Nomor: 513/58/V/2006 tanggal 9 Mei 2006
yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Petarukan
Kabupaten Pemalang (Copy dari copy), diberi tanda bukti T-IV.11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 208/PPAT/18/VIII/2011 Tanggal 24
Agustus 2011 dari Indah Setyowati, SH – PPAT Kabupaten Pemalang. (copy
dari asli), diberi tanda bukti T-IV.12;
13. Fotocopy Akta Jual Beli No: 127/COMAL/JB/VIII/2011 tanggal 24 Agustus
2011 yang dibuat oleh Indah Setyowati,SH- PPAT. Kabupaten Pemalang
(copy dari asli), diberi tanda bukti, T-IV.13;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo atas nama Heri
Budianto yang dikeluarkan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Pemalang
tertanggal 26 Oktober 2011. (copy dari asli), diberi tanda bukti T-IV.14.

Selain bukti-bukti surat diatas, Pihak Tergugat IV beserta Tergugat III,V dan VI juga mengajukan bukti sebanyak 1 (satu) dipersidangan, saksi tersebut bernama Santi Widyastuti, yang mana saksi tersebut telah bersumpah sesuai dengan agama yang dianut, selanjutnya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa saksi tahu dan mengerti dengan Surat Bukti nomor: T.IV (13, 5 dan 12);
2. Bahwa saksi tahu dan kenal. Penggugat ini adalah suami isteri yaitu Bapak Komarudin dan Ibu Istikharoh;
3. Bahwa saksi tahu Heri Budianto pernah datang ke Kantor Notaris Ibu Indah Setyowati, kejadian tersebut berlangsung pada tanggal 24 Oktober 2011, untuk keperluan apa Heri melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat Bapak Komarudin dan Ibu Istikharoh yaitu jual beli tanah yang ada didesa Sidorejo Comal;
4. Bahwa yang ikut tanda tangan adalah pihak-pihak penjual dan pembeli;
5. Bahwa saat itu jual beli seharga Rp 64.000.000,- dan kondisiya saat itu Sertifikat adalah bersih, maksudnya tidak sedang menjadi agunan, kemudian dari pihak Notaris, Indah Setyowati lalu mengeluarkan Surat Keterangan Jual Beli;
6. Bahwa saksi tidak melihat serah terima uang dalam Transaksi tersebut;

7. Bahwa saat itu saksi bekerja di tempat Notaris Indah Setyowati, sekarang sudah pindah kerja di Sekolah SDIT pekerjaan saya sekarang.

H. Analisis Hukum

Berdasarkan uraian dari posisi kasus tersebut, maka penulis akan menganalisis tentang Keabsahan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Pemalang Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) dan Akibat Hukumnya. Serta pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml.

1. Perikatan dan Perjanjian

Perkataan “*Perikatan*” sudah tepat sekali untuk melukiskan suatu pengertian yang sama dengan apa yang dalam bahasa Belanda dimaksudkan dengan “*verbinten*”, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang isinya adalah hak dan kewajiban: suatu hak untuk menuntut sesuatu dan disebelah lain suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹⁵ Menurut Edmon Makarim menyebutkan bahwa perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau pihak berdasarkan

¹⁵ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Alumni, 1984, hlm. 10.

mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁶

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.¹⁷ Berdasarkan rumusan tersebut, maka dapat diketahui bahwa dalam suatu perikatan terdapat unsur-unsur sebagai berikut.

1. Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum;
2. Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang atau pihak;
3. Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan;
4. Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan.¹⁸

Hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, atau sebagai perintah peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai akibat perbuatan hukum yang disengaja ataupun tidak, atau karena suatu peristiwa hukum, dan suatu keadaan hukum.¹⁹ Pihak-pihak dalam perikatan tersebut,

¹⁶Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematik*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, 2004, hlm. 216.

¹⁷*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1233.

¹⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (1), *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta, Rajawali Pers, 2004, hlm. 17.

¹⁹Ni Wayan Nagining Sidianthi, *Jual Beli Tanah*, artikel skripsi, FH UI, 2010, hlm. 17.

sekurang-kurangnya terdiri dari dua pihak, yaitu pihak yang berkewajiban pada satu sisi (disebut debitor) dan pihak yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut pada sisi yang lain (disebut kreditor). Hal ini adalah konsekuensi logis dari sifat perikatan itu sendiri yang melahirkan kewajiban pada pihak yang satu dalam perikatan. Kewajiban tersebut dapat melahirkan atau menciptakan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut. Hubungan hukum yang lahir adalah hubungan hukum di bidang hukum harta kekayaan. Rumusan ini memberikan pengertian bahwa dalam setiap perikatan terlibat dua macam hal. Pertama, menunjuk pada keadaan wajib yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, berhubungan dengan pemenuhan kewajiban tersebut yang dijamin dengan harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut. Maka dari itu, setiap hubungan hukum yang tidak membawa pengaruh terhadap pemenuhan kewajiban yang bersumber dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban, tidaklah termasuk dalam pengertian dan ruang lingkup hukum perikatan.²⁰ Dilihat dari sumber yang menyebabkan lahirnya perikatan, maka jenis perikatan dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

1. Perikatan yang lahir dari perjanjian.

Perikatan yang lahir dari perjanjian adalah perikatan yang lahir atas pihak-pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan mana timbul hak dan kewajiban pihak-pihak yang perlu diwujudkan. Hak dan

²⁰*Ibid.*

kewajiban ini berupa prestasi. Pihak debitor berkewajiban memenuhi prestasi dan pihak kreditor berhak atas prestasi.²¹

2. Perikatan yang lahir dari undang-undang.

Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang lahir karena undang-undang. Perikatan yang timbul karena undang-undang ini dalam pasal 1352 KUH Perdata diperinci menjadi dua, yaitu perikatan yang timbul semata-mata karena ditentukan undang-undang, dan perikatan yang timbul karena perbuatan orang.²² Dengan demikian, Perjanjian merupakan sumber yang melahirkan perikatan disamping sumber yang lain yaitu undang-undang. Hubungan demikian berdasarkan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum kemudian timbul hubungan hukum diantara para pihak yang dinamakan perikatan.

Menurut Subekti, Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana 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 perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²³ Jadi, perikatan yang dilakukan dengan suatu kontrak tidak lagi hanya

²¹Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1982, hlm. 13.

²²*Ibid.* hlm.15.

²³*Ibid.*

berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan, melainkan sudah merupakan perjanjian yang sengaja dibuat secara tertulis sebagai suatu alat bukti bagi para pihak.²⁴

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”²⁵ Bunyi pasal tersebut bermakna bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Dan dalam perjanjian tersebut lahirlah prestasi atau kewajiban diantara dua belah pihak, baik pihak yang wajib berprestasi maupun pihak yang berhak atas prestasi dalam perjanjian tersebut.

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁶ Sedangkan, J. Satrio mengatakan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, dimana ada satu pihak, serta ada hak pihak lain dan ada kewajiban.²⁷ Sudikno Mertokusumo menjelaskan pengertian perjanjian itu adalah : Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

²⁴ Hasanuddin Rahman, *Legal Drafting*, Bandung , PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 4.

²⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, Pasal 1313.

²⁶ M. Yahya Harahap, (1), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Bandung , Alumni, 1986, hlm. 6.

²⁷ J.Satrio, *Hukum Perjanjian - Perjanjian Pada Umumnya*, Bandung , Citra Aditya Bakti, 1982, hlm. 24.

Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan, kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.²⁸

Menurut Subekti, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal Undang-undang, namun sudah semestinya bahwa “harga” ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar menukar atau barter.²⁹

2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang jual beli sebagai : “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Pada penjelasan pasal 1457 KUH

²⁸ Sudikno Mertokusumo (2), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta , Liberty, 1986, hlm. 96.

²⁹ Subekti, *op. cit.*, hlm. 79.

Perdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.³⁰ Untuk dapat disebut sebagai perjanjian yang sah, maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Menurut Abdulkadir Muhammad, Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 Kita Undang-undang Hukum Perdata, syarat-syarat sahnya perjanjian adalah:³¹

- a. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*);
- b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*);
- c. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*);
- d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*).

Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang, diakui oleh hukum. Sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila

³⁰<http://mvpivanaputra-show.blogspot.co.id/2013/03/perjanjian-jual-beli-menurut-kuhperdata.html?m=1>. Muhammad Ivana Putra, *Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata*, Diakses pada tanggal 13 Januari 2016 pada pukul 14:57 WIB.

³¹ Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 88.

sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.³²

a. Persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*).

Yang dimaksud dengan perjanjian kehendak adalah kesepakatan, seia-sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian persetujuan disini sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan.³³ Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kehilafan, penipuan) ialah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (*voidable*). Menurut ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata, pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun; dalam hal ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti; dalam hal ada kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kehilafan dan penipuan itu.³⁴

b. Kecakapan Pihak-pihak

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin

³²*Ibid.* hlm 89.

³³*Ibid.* hlm. 89

³⁴*Ibid.* hlm. 92.

walaupun belum 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan wanita bersuami.³⁵ Selain kecakapan, ada lagi yang disebut kewenangan melakukan perbuatan hukum, kewenangan membuat perjanjian. Dikatakan ada kewenangan, apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian. Dikatakan tidak ada kewenangan apabila tidak mendapat kuasa untuk itu. Akibat hukum ketidakcakapan/ketidakwenangan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (*voidable*). Jika pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, maka perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.³⁶

c. Suatu Hal Tertentu.

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dibenahi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi itu kabur,

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (*void, nietig*).

d. Suatu sebab yang halal (*causa*)

Kata “*causa*” berasal dari bahasa Latin artinya “sebab”. Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan *causa* yang halal dalam pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.³⁷ Akibat hukum perjanjian yang berisi *causa* yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum (*void, nietig*). Dengan demikian, tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa *causa* atau sebab, ia dianggap tidak pernah ada Pasal 1335 KUH Perdata.³⁸

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu yang memenuhi syarat-syarat pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut

³⁷*Ibid.* hlm. 94.

³⁸*Ibid.* hlm. 96.

undang-undang dilaksanakan dengan itikad baik.³⁹ Akan tetapi, pada pelaksanaan perjanjian seringkali disalahgunakan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Baik pihak kesatu maupun pihak kedua. Biasanya tidak terlaksanakannya suatu prestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut disebut wanprestasi. Sehingga dapat mempengaruhi suatu hal-hal tertentu dalam perjanjian yang terkait dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Menurut Subekti, Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk (bandingkan: *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wandaad* perbuatan buruk).⁴⁰ Wanprestasi (kelalaian atau kelapaaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- c. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁴¹

Dari berbagai penjelasan mengenai pengertian perikatan yang melahirkan perjanjian, tentang perjanjian jual beli, syarat-syarat sahnya perjanjian dan perjanjian yang prestasinya tidak terpenuhi (wanprestasi), maka berdasarkan Kasus ini ada beberapa perjanjian yang terjadi diantara para pihak, baik pihak kesatu dengan pihak

³⁹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, Pasal 1338.

⁴⁰Subekti, *op.cit.*, hlm. 45

⁴¹*Ibid.*

kedua maupun dengan pihak ketiga. Perjanjian dalam kasus ini diantaranya yaitu : Perjanjian Pinjam Meminjam Sertifikat, Akta Jual Beli Tanah dan Perjanjian Kredit.

1. Perjanjian Pinjam Meminjam Sertifikat.

Perjanjian Pinjam Meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo atas sebidang tanah hak milik terletak di dalam Provinsi Jawa Tengah Desa Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang seluas lebih kurang: 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Tergugat I dan Tergugat II atas dasar adanya hubungan yang baik serta saling percaya di antara Penggugat I dan Penggugat II yang merupakan suami istri yang sah dengan Tergugat I dan Tergugat II yang juga mempunyai hubungan suami istri yang sah. Karena Pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam perjanjian Pinjam Meminjam Sertifikat tersebut, Pihak para Tergugat bersedia untuk membuat Surat Perjanjian yang telah dibuat di Pemalang tanggal 25 Agustus 2011 yang pada intinya sebagai berikut :

- a. Bahwa Pemakaian Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) yang dialihkan kepada Heri Budianto (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 127/COMAL/JB/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh Indah Setyowati, S.H selaku PPAT Kabupaten Pemalang adalah semata-mata merupakan pinjaman belaka dan bukan jual beli guna mempermudah peminjaman di Bank Sahabat Purba Danarta Slawi Tegal;

b. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II berjanji akan mengembalikan dan memindahnamakan atas nama Istikharoh (Penggugat I) paling lambat 8 (delapan) bulan terhitung dari perjanjian ini dibuat agar dapat dipertanggung jawabkan secara hukum pidana maupun hukum perdata.

Berdasarkan isi perjanjian pinjam sertifikat diatas, sesuai dengan fakta didalam persidangan, dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan pada alas hak yang benar serta merupakan rekayasa dan tidak mempunyai itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tentang asas-asas atau prinsip-prinsip berlakunya perjanjian yaitu asas itikad baik. Hal ini jelas-jelas menunjukkan Para Penggugat mengingkari atas isi akta jual beli sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor:127/COMAL/JB/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011. “ karena dalam hukum jual beli dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik ini diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakannya suatu perbuatan hukum”. Hal ini, Para Penggugat mengingkari atas isi Akta Jual Beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH yang tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) yang dialihkan kepada Heri Budianto (Tergugat I) Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:127/COMAL/JB/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011. Hal ini merupakan semata-mata pinjaman belaka dan bukan jual beli guna mempermudah pinjaman di

Bank Sahabat, dengan demikian menunjukkan bahwa Para Penggugat telah melakukan kebohongan dan telah memberikan keterangan palsu serta tidak mempunyai itikad baik maupun telah mengingkari janji (wanprestasi) atas Akta Jual Beli tersebut. Dan berdasarkan fakta-fakta lain berupa keterangan saksi, terbukti bahwa Perjanjian Pinjam Sertifikat lahir setelah Akta Jual Beli Tanah itu terjadi yaitu pada tanggal 25 Agustus 2011, sehingga Surat Perjanjian tersebut Sah menurut hukum dan sudah sesuai dengan syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akan tetapi pembuktian ini tidak sempurna, karena Perjanjian ini adalah Akta Bawah Tangan.

2. Akta Jual Beli Tanah.

Salah satu pelaksanaan perjanjian adalah seperti perjanjian jual beli. Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.⁴²

Dalam melakukan perjanjian jual beli tanah, terdapat syarat-syarat pembuatan akta jual beli tanah dan atau bangunan sebagai berikut:

a. Syarat Materiil : ⁴³

⁴² M. Yahya Harahap (1), *op.cit.*, hlm. 181

⁴³ *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UU No.5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No.2043, Pasal 21.

Syarat materil sangat menentukan sahnya jual beli tanah dan atau bangunan tersebut, yakni menyangkut penjual, pembeli dan objek tanah dan atau bangunan.

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijual: Penjual adalah pemegang hak yang sah atau orang lain yang diberi wewenang oleh pemegang hak untuk menjual tanah dan atau bangunan tersebut.
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya: Pembeli haruslah orang yang memenuhi syarat menurut ketentuan perundang-undangan sebagai pemegang hak atas tanah. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah hak milik,⁴⁴ Hak Guna Usaha⁴⁵, Hak Guna Bangunan,⁴⁶ dan Hak Pakai.⁴⁷

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, PPAT akan membuat akta, yaitu:

1. Perbuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli, dan disaksikan oleh

⁴⁴ *Ibid.*, pasal 16 ayat (1) huruf a.

⁴⁵ *Ibid.*, pasal 16 ayat (1) huruf b.

⁴⁶ *Ibid.*, pasal 16 ayat (1) huruf c.

⁴⁷ *Ibid.*, pasal 16 ayat (1) huruf d.

sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk dapat bertindak sebagai saksi.⁴⁸

2. 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 telat disampaikan nya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.⁴⁹

Syarat Materiil pertama adalah Penjual, Syarat Materiil kedua adalah Pembeli, dan Syarat Materiil ketiga adalah tanah atau bangunan yang boleh diperjualbelikan atau tidak berada dalam sengketa. Dalam Kasus ini, Pihak Penggugat I dan Penggugat II sebagai Penjual dan Pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pembeli. Penjual menjual atas sebidang tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo. Awalnya, Pihak Penggugat I dan Penggugat II beserta Tergugat I telah datang ke kantor PPAT (Tergugat IV) dengan maksud untuk membuat akta jual beli atas sebidang tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Comal, Desa Sidorejo seluas kurang lebih : 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) atas nama Istikharoh (Penggugat I). Atas maksud dan tujuan dari Para Penggugat

⁴⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37, LN No. 52 tahun 1998, TLN No.3746, Pasal 22.

⁴⁹*Ibid.* Pasal 21 ayat 3.

selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli yang ingin mengadakan akta jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas, untuk dijadikan jaminan agunan di Bank Sahabat Cabang Tegal (Tergugat III). Atas kedatangan Para Pihak, terlebih dahulu Tergugat IV menanyakan kepastian atas maksud dan tujuan kedatangan para pihak, kemudian oleh para pihak menjawab dengan mantap atas keinginannya untuk melakukan jual beli tanah, kemudian oleh Tergugat IV dibacakan dan dijelaskan isi dari Akta jual beli tanah dengan SHM Nomor: 00896/Sidorejo atas nama Istikharoh (Penggugat I). Setelah itu, Tergugat IV menanyakan kepada para pihak paham atas isi akta jual beli tersebut diatas bahwa mulai tanggal 24 Agustus 2011 maka Para Penggugat telah melepaskan hak miliknya berupa SHM Nomor :00896/Sidorejo atas nama Istikharoh (Penggugat I) menjadi atas nama Heri Budianto (Tergugat I), dengan mantap Para Penggugat dan Tergugat I mengiyakan dan tidak keberatan atas isi dari akta jual beli tersebut, kemudian para pihak membubuhkan tanda tangannya dalam Akta Perjanjian Jual Beli yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dari staf kantor PPAT Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) dan ditanda tangani oleh Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/2011 Tanggal 24 Agustus 2011.

Perjanjian menimbulkan perikatan antara dua orang yang membuatnya atau antara pihak-pihak yang menjadi subjek perjanjian. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Apabila kita menelaah lebih lanjut tulisan penulis

tersebut maka akan didapat gambaran bahwa kontrak adalah perjanjian tertulis. Adapun unsur-unsur perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah sebagai berikut:⁵⁰

1. Ada pihak-pihak yang menjadi subyek, sedikitnya dua pihak dan masing-masing bisa terdiri atas orang dengan orang atau orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum.
2. Ada persetujuan di antara pihak-pihak (kesepakatan/*consensus*). Kesepakatan digambarkan sebagai pernyataan kehendak para pihak yang saling mengisi. Dari dua unsur, yaitu unsur subjek dan unsur persetujuan.
3. Ada objek berupa benda. Maksudnya, objek kontrak adalah harus benda yang dapat diperdagangkan. Undang-undanglah yang menentukan apakah suatu harta benda itu merupakan harta benda yang dapat diperdagangkan atau tidak.
4. Ada tujuan yang bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan). Dengan perkataan lain bahwa kontrak bermaksud mengalihkan hak atas harta benda yang menjadi objek dalam kontrak.
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tertulis. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau *partij otonomie* sebenarnya kontrak itu dapat dibuat secara

⁵⁰ F.X. Suhardana, *Contract Drafting-Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Yogyakarta, Universitas Atma Jaya, 2008, hlm. 9.

lisan sehingga dikenal sebagai kontrak lisan, bisa pula berbentuk tertulis kecuali Undang-undang menentukan lain.

Dalam perjanjian jual beli, dari beberapa unsur perjanjian diatas, dijelaskan bahwa unsur-unsur dari perjanjian tersebut berupa pihak-pihak yang menjadi subjek, adanya persetujuan atau kesepakatan, adanya objek yang berupa benda, adanya tujuan serta adanya bentuk tertentu baik lisan maupun tulisan. Merujuk dalam Kasus Perkara Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.PMI ini, Berdasarkan fakta-fakta yang terbukti dalam persidangan, terbukti bahwa :

1. Bahwa Adanya Pihak-pihak dalam Perjanjian, yaitu Pihak Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) sebagai Penjual dan Pihak Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) sebagai pembeli Menghadap ke Kantor PPAT (Tergugat IV) pada Tanggal 24 Agustus 2011;
2. Bahwa Para Pihak Menyampaikan Maksud dan Tujuan untuk melakukan Akta Jual Beli Tanah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo;
3. Bahwa Objeknya jelas, berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Comal, Desa Sidorejo seluas lebih kurang 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi).

4. Bahwa Akta tersebut dibuat secara tertulis dibuat dihadapan PPAT , Indah Setyowati (Tergugat IV), akta tersebut tertuang didalam Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/2011 Tanggal 24 Agustus 2011;
5. Adanya Kausa yang Halal , bahwa objeknya benar merupakan milik Para Penggugat, tidak ada unsur Penipuan, objek dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo tersebut sudah sesuai dengan ketentuan dan harga sebidang tanah tersebut sudah berdasarkan kesepakatan bersama dari Para Pihak.

Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/2011 Tanggal 24 Agustus 2011 merupakan Akta Otentik yang sifat pembuktiannya adalah sempurna. Karena Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT (Tergugat IV) adalah sah, yaitu telah memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana yang dijelaskan diatas. Oleh karena itu, segala tindakan hukm yang dilakukan oleh Tergugat I selaku pembeli yang mempunyai hak sempurna, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo. Maka, perbuatan hukum lainnya seperti Perjanjian Pinjam Meminjam Sertifikat, Pemasangan Akta Pengakuan Hak Tanggungan, Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan, dan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan perbuatan hukum yang sah menurut hukum.

3. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitor dengan Kreditor (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal Perjanjian Kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.⁵¹

Jenis-jenis Perjanjian Kredit Dilihat dari pembuatannya, suatu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi:⁵²

1. Perjanjian Kredit Di bawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tersebut tanpa melibatkan pihak pejabat yang berwenang/Notaris. Perjanjian Kredit Di bawah tangan ini terdiri dari:

1. Perjanjian Kredit Di bawah tangan biasa;

⁵¹ <https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>. *Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang*. Diakses pada tanggal 15 Februari 2016 pada pukul 19:07 WIB.

⁵² *Ibid.*

2. Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (*Waarmedking*);

3. Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang ditandatangani di hadapan Notaris namun bukan merupakan akta notarial (legalisasi).

2. Perjanjian Kredit Notariil, yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris. Perjanjian Notariil merupakan akta yang bersifat otentik (dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang/Notaris).

Akta Pengakuan Hutang adalah suatu akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditur sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap). Sedangkan yang dimaksud dengan Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah salinan dari suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil yang diberikan kepada yang berkepentingan. Ia merupakan salinan dari suatu minuta, yang tetap ada pada pejabat yang bersangkutan. Suatu grosse akta yang pada bagian kepala aktanya dicantumkan irah-irah; “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana apabila pihak debitur wanprestasi, pihak kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui proses gugatan perdata.⁵³

Bahwa berbekal Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/2011 Tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT (Tergugat IV) dan Surat Keterangan Nomor : 2008/PPAT/ISVII/2011 dari Tergugat IV, maka antara Tergugat I dan Tergugat III

⁵³ *Ibid.*

pada tanggal 24 Agustus 2011 telah dibuat perjanjian kredit antara Heri Budianto (Tergugat I) sebagai Debitor dengan Bank Purba Danarta (Tergugat III) sebagai Kreditor dengan nilai kredit sebesar Rp 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) sebagai modal kerja dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dan angsuran per bulan sebesar Rp 4.951.781 (empat juta sembilan ratus lima puluh satu ribu tujuh ratus delapan belas rupiah) dengan jaminan sebidang tanah yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo tercatat atas nama Istikharoh yang akan di proses balik nama ke Heri Budianto (Tergugat I) berikut bangunan dan/atau segala sesuatu yang berada dan tertanam diatas tanah tersebut. Ternyata Tergugat I wanprestasi karena adanya tunggakan angsuran dan denda sebesar Rp 19.039.000,- (sembilan belas tiga puluh sembilan juta rupiah) terhadap Tergugat III, maka konsekuensi hukumnya atau jalur yang ditempuh adalah dengan jalan eksekusi/lelang, karena agunan/jaminan milik Tergugat I telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2773/2011 tertanggal 19 Desember 2011 atas nama Tergugat III. Sehingga berdasarkan fakta-fakta yang ada didalam persidangan, menyatakan secara Hukum Perjanjian Kredit tertanggal 24 Agustus 2011 antara Tergugat I selaku Debitor dengan Tergugat III sebagai Kreditor adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

3. Tinjauan Umum PPAT

Dalam Perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan “pejabat umum” yang diberikan kewenangan membuat “akta otentik” tertentu. Yang membedakan keduanya adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT adalah UU No.5 Tahun 1960, PP No.24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998 dan PerKBPN No. 1 Tahun 2006, sedangkan Notaris adalah UU No. 30 Tahun 2004. Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan tugas dan kewenangan dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, sistem pembinaan dan pengawasannya. Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Ham dan dibawah pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada dibawah Kementrian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Petanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten / kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.⁵⁴

Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik namun berbeda jenisnya. Didalam UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pejabat Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang

⁵⁴<http://artikel.co/2718/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html>. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Diakses pada tanggal 21 Januari 2016 pada pukul 10.40 WIB.

berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, dan seterusnya. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Disamping itu dikatakan notaris berwenang pula antara lain : “membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan” . (Lihat Pasal 15 UU No. 30 Tahun 2004). PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak diwilayah kerjanya.⁵⁵

Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Dimana dalam ayat (2) menyebutkan mengenai perbuatan hukum yang dimaksud dalam ayat (1) yaitu :⁵⁶

- a. Jual beli;

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ Duma Natalia, *Cacat Yuridis Pembuatan Akta Hibah Oleh Pejabat Umum Yang Berwenang*, artikel skripsi, FH UI, 2012, hlm. 22.

- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud diatas. Dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya.⁵⁷ PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang pada Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika. PPAT diwajibkan melakukan tugasnya dengan benar dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah baik secara formil dan materiil yang telah ditetapkan oleh peraturan dan undang-undang agar akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum, apabila hal itu dilakukan notaris terhindar dari masalah ataupun perkara kelalaian sepanjang notaris dapat menjamin kebenaran formil dalam akta itu walaupun dikemudian hari

⁵⁷*Ibid.*

ada pemalsuan data yang terbebas dari tuntutan karena tidak ada kewajiban bagi notaris untuk mencari kebenaran materiil.⁵⁸ Hakikat dari Jabatan PPAT adalah⁵⁹:

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
2. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
3. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya dibidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan dibidang Eksekutif/Tata Usaha Negara;
4. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;
5. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang

⁵⁸<http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/136001-T%2028035-Tanggungjawab%20PPAT-Kesimpulan%20dan%20Saran.pdf>. Ika Isnania, *Tanggungjawab PPAT*, FH UI, 2011. Diakses pada tanggal 21 Januari 2016 pada pukul 14.38 WIB.

⁵⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2005, hlm. 485.

kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syarat-syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya. Sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.

4. Tinjauan Umum Akta

Suatu akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.⁶⁰ “Akta” atau “akte” , mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pengertian dalam arti luas dan pengertian dalam arti sempit. Akta dalam arti luas yaitu perbuatan hukum (*rechthandeling*),⁶¹ sedangkan akta dalam arti sempit yaitu : akta adalah surat yang dibuat sebagai bukti suatu perbuatan hukum.⁶² Akta adalah surat tanda bukti suatu tulisan yang ditandatangani dan diperuntukan membuktikan kebenaran apa yang tertera di dalamnya.⁶³ Surat yang dibuat untuk bukti, dibedakan antara akta otentik (*authentieke akta atau surat yang sah*) dengan akta di bawah tangan (*onderhanse akta*). Akta Otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya. Jadi akta merupakan surat tanda bukti yang sah atau resmi, karena itu mempunyai kekuatan

⁶⁰ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001, hlm. 48.

⁶¹ Van der Tas, *Kamus Hukum, Belanda-Indonesia*, Timur Mas, Jakarta, Cet. Kedua, 1961, hlm. 13.

⁶² Hamzah A, *Istilah dan Peribahasa Hukum, Belanda-Latin*, Bandung , Alumni, 1985, hlm. 5.

⁶³ Subekti Dan Tjetrosoedibio R, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1969, hlm. 7.

hukum sebagai alat bukti yang kuat, apabila dikemudian hari terjadi sengketa sehubungan dengan dibuatnya akta tersebut. Karena akta otentik itu dibuat oleh pejabat resmi/berwenang, maka apa yang tercantum dalam akta pihak manapun. Akta di bawah tangan adalah suatu surat tanda bukti yang dibuat oleh para pihak dan tidak dibuat oleh para umum atau pejabat yang berwenang, sehingga kebenarannya masih diragukan.⁶⁴

Akta PPAT adalah sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal (3) ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Akta Otentik. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undang setingkat dengan undang-undang. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁶⁵

⁶⁴ Fariska Manggara, *Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksanakannya Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Artikel Skripsi, Lex Administratum, Vol 1 No.1/Jan-Mrt/2013, hlm. 1.

⁶⁵ *Ibid.*

Dari beberapa penjelasan mengenai tinjauan umum tugas dan kewenangan PPAT serta berbagai Akta yang dibuat oleh PPAT, maka berdasarkan Kasus perdata dalam Studi Kasus Hukum ini, Para Pihak Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 127/COMAL/JP/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh Indah Setyowati (Tergugat IV) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Akan tetapi berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan, Tergugat IV selaku Pejabat Umum yang berwenang senantiasa menjalankan tugas dan fungsinya selaku PPAT sudah sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang disebut dengan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Tergugat IV selalu menerapkan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengenai azas-azas atau prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian. Dengan demikian, apabila dikaitkan dengan Kasus Perkara Perdata ini, Akta Jual Beli Nomor : 127/COMAL/JP/VIII/2011 tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum serta sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena Tergugat IV selaku PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu (pasal 2 ayat 2 PP nomor 37 Tahun 1998 seperti : jual beli, tukar

menukar, hibah, pemasangan kedalam perusahaan (inbreng), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana pasal 3 PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

5. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 dan Akibat Hukumnya.

Dalam Penjelasan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan 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 Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”*⁶⁶

Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria juga menegaskan bahwa, hukum adat dijadikan dasar dari Hukum Agraria yang baru, lihat Penjelasan Umum III angka 1 yang menyatakan bahwa, *“Dengan sendirinya Hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka Hukum Agraria baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan*

⁶⁶ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalis dan masyarakat swapraja yang foedal".⁶⁷ Berdasarkan Pasal 5 diatas, yang pada intinya menyatakan bahwa hukum adat masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, persatuan bangsa, dan sosialisme Indonesia.

Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa "*jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah*". Kemudian Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa "*setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah*

⁶⁷ *Ibid.*

*diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.*⁶⁸ Pasal diatas menegaskan bahwa orang asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia dan hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah di Indonesia. Jadi tanah itu hanya disediakan untuk warga negara dari negara-negara yang bersangkutan. Dengan demikian warga negara asing atau badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Namun warga negara asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan Hak sewa Untuk Bangunan. Kesemua hak yang diberikan kepada warga negara asing oleh pemerintah dinyatakan sudah cukup untuk memberikan peran kepada warga negara asing untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan di Indonesia. Hak-hak ini diberikan kepada asing untuk memajukan perekonomian di Indonesia tanpa mencederai dari asas nasionalitas dan asas kebangsaan yang dianut dalam UUPA.⁶⁹

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ <https://sleepingfailure.wordpress.com/2014/07/19/kepemilikan-hak-atas-tanah-oleh-warga-negara-asing-melalui-perjanjian-nominee/>. *Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee*. Diakses pada tanggal 15 Februari 2016 pada pukul 22:19 WIB.

yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).⁷⁰

Dalam UUPA Istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang menyangkut jual beli hak atas tanah. dalam Pasal-Pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian memindahkan

⁷⁰ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1980, hlm. 21-30.

*hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.*⁷¹

*Pengertian jual beli menurut Hukum Adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.*⁷² *Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.*

⁷¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 76.

⁷² Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hlm. 50.

*Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.*⁷³

Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris, PPAT juga adalah pejabat umum.⁷⁴ Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan perbuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan

⁷³ Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Jakarta, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia, Edisi Desember 1995, hlm. 53.

⁷⁴ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 257.

balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak penerima pengalihan haknya.⁷⁵

Pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT tersebut dilakukan lagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut Mahkamah Agung dalam putusannya, mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Nomor 1363/K/sip/1997 yang berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah suatu syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.⁷⁶

Mengenai syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan: “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”. Berdasarkan syarat-syarat pembuatan akta dihadapan PPAT, Pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan, terlebih dahulu blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah

⁷⁵ Mohammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm. 121.

⁷⁶ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 79

tersebut berada, serta telah nama para pihak, objek jual belinya berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akte jual beli tersebut, kemudian oleh saksi-saksi dan PPAT.

Berdasarkan Kasus ini dengan munculnya gugatan dari Para Penggugat, maka yang menjadi masalah pokok adalah terkait kedudukan hukum dari Surat Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang tertanggal 25 Agustus 2011, dikaitkan dengan bukti P I, II, -3 yaitu Akta Jual Beli Nomor : 127/COMAL/JP/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) di Kabupaten Pemalang, yang pada pokoknya merupakan akta jual beli sebidang tanah hak milik didalam Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo. Para Penggugat mendalilkan didalam gugatannya yang menyatakan bahwa setelah sertifikat berada ditangan Para Penggugat, sesuai dengan kesepakatan awal bahwasanya Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tersebut mau dipinjamkan oleh Tergugat I untuk diagunkan (barang jaminan) pada Bank Sahabat Purba Danarta, maka atas dasar saling percaya, Sertifikat tersebut dialihkan dari Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH

(Tergugat IV). Akan tetapi berdasarkan bukti-bukti berupa surat dan saksi yang terungkap dalam persidangan, dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut adalah tidak benar, karena Para Penggugat beserta Tergugat I telah datang ke Kantor Tergugat IV bermaksud untuk membuat akta jual beli atas sebidang tanah yang tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I). Atas maksud dan tujuan dari Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli ingin mengadakan jual beli tanah. Maka, Tergugat IV meminta persyaratan-persyaratan administrasi dari para pihak. Setelah semuanya lengkap, Tergugat IV mengecek SHM No: 00896/Sidorejo untuk mengetahui apakah Sertifikat Hak Milik tersebut bersih dari jaminan agunan bank, adanya sita jaminan, adanya pemblokiran maupun sengketa dengan pihak ketiga, ternyata Tergugat IV menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut benar-benar bersih atau *clear*, sehingga bisa dilakukan peralihan hak dari Para Penggugat menjadi atas nama Tergugat I atas jual beli tersebut.

Dalam melakukan jual beli tanah, terdapat syarat-syarat pembuatan akta jual beli tanah dan atau bangunan sebagai berikut:

Syarat Materil :⁷⁷

Syarat materil sangat menentukan sahnyanya jual beli tanah dan atau bangunan tersebut, yakni menyangkut penjual, pembeli dan objek tanah dan atau bangunan.

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijual: Penjual adalah pemegang hak yang sah atau orang lain yang diberi

⁷⁷*Ibid*, Pasal 26 ayat (2).

wewenang oleh pemegang hak untuk menjual tanah dan atau bangunan tersebut. Jika jual beli tanah dilakukan oleh orang yang tidak berhak akibatnya jual beli tersebut batal demi hukum. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangatlah dirugikan.

- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya: Pembeli haruslah orang yang memenuhi syarat menurut ketentuan perundang-undangan sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yaitu hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah⁷⁸. Untuk orang asing dapat memiliki tempat tinggal atau hunian dengan cara membeli atau membangun diatas tanah dengan hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai atas tanah hak milik. Jika yang membeli hak milik atas tanah memilik kewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang tidak ditetapkan oleh pemerintah untuk itu maka jual beli tersebut adalah batal karena hukum dan tanah jatuh kepada Negara.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah hak milik,⁷⁹ Hak Guna Usaha⁸⁰, Hak Guna Bangunan,⁸¹ dan Hak Pakai.⁸²

⁷⁸Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UU No.5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No.2043, Pasal 21.

⁷⁹*Ibid.*, pasal 16 ayat (1) huruf a.

Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, PPAT akan membuat akta, yaitu.⁸³

- a. Perbuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli, dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk dapat bertindak sebagai saksi.
- b. 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 telat disampaikan nya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.⁸⁴

Syarat Materil pertama adalah Penjual, Syarat Materiil kedua adalah Pembeli, dan Syarat Materil ketiga adalah tanah atau bangunan yang boleh diperjualbelikan atau tidak berada dalam sengketa. Dalam Kasus ini, Pihak Penggugat I dan Penggugat II sebagai Penjual dan Pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pembeli. Penjual

⁸⁰*Ibid.*, pasal 16 ayat (1) huruf b.

⁸¹*Ibid.*, pasal 16 ayat (1) huruf c.

⁸²*Ibid.*, pasal 16 ayat (1) huruf d.

⁸³Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37, LN No. 52 tahun 1998, TLN No.3746, Pasal 22.

⁸⁴*Ibid.*, Pasal 21 ayat 3.

menjual atas sebidang tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo. Awalnya, Pihak Penggugat I dan Penggugat II beserta Tergugat I telah datang ke kantor PPAT (Tergugat IV) dengan maksud untuk membuat jual beli atas sebidang tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo yang terletak di propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Comal, Desa Sidorejo seluas kurang lebih : 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) atas nama Istikharoh (Penggugat I). Atas maksud dan tujuan dari Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli yang ingin mengadakan jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas, untuk dijadikan jaminan agunan di Bank Sahabat Cabang Tegal (Tergugat III). Atas kedatangan Para Pihak, terlebih dahulu Tergugat IV menanyakan kepastian atas maksud dan tujuan kedatangan para pihak, kemudian oleh para pihak menjawab dengan mantap atas keinginannya untuk melakukan jual beli tanah, kemudian oleh Tergugat IV dibacakan dan dijelaskan isi dari Akta jual beli tanah dengan SHM Nomor: 00896/Sidorejo atas nama Istikharoh (Penggugat I). Setelah itu, Tergugat IV menanyakan kepada para pihak paham atas isi akta tersebut diatas bahwa mulai tanggal 24 Agustus 2011 maka Para Penggugat telah melepaskan hak miliknya berupa SHM Nomor :00896/Sidorejo atas nama Istikharoh (Penggugat I) menjadi atas nama Heri Budianto (Tergugat I), dengan mantap Para Penggugat dan Tergugat I mengiyakan dan tidak keberatan atas isi akta jual beli tersebut, kemudian para pihak membubuhkan tanda tangannya dalam Akta Perjanjian Jual Beli yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dari staf kantor PPAT Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) dan ditanda tangani oleh Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang

sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/2011 Tanggal 24 Agustus 2011.

Sedangkan berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, Unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut: ⁸⁵

1. Ada pihak-pihak yang menjadi subyek, sedikitnya dua pihak dan masing-masing bisa terdiri atas orang dengan orang atau orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum. Dengan demikian tidak mungkin dikatakan ada perjanjian jika subjeknya hanya satu.
2. Ada persetujuan di antara pihak-pihak (kesepakatan/*consensus*). Kesepakatan digambarkan sebagai pernyataan kehendak para pihak yang saling mengisi. Dari dua unsur, yaitu unsur subjek dan unsur persetujuan, maka kontrak itu bukan merupakan perbuatan hukum sepihak, akan tetapi perbuatan hukum dua pihak oleh karena ia terbentuk melalui penawaran-penawaran yang disampaikan oleh para pihak yang kemudian bertemu dalam satu titik yang disebut kesepakatan.
3. Ada objek berupa benda. Maksudnya, objek kontrak adalah harus benda yang dapat diperdagangkan. Undang-undanglah yang menentukan apakah suatu harta benda itu merupakan harta benda yang dapat diperdagangkan atau tidak.

⁸⁵ F.X. Suhardana, *Contract Drafting-Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Yogyakarta, Universitas Atma Jaya, 2008, hlm. 9.

4. Ada tujuan yang bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan). Dengan perkataan lain bahwa kontrak bermaksud mengalihkan hak atas harta benda yang menjadi objek dalam kontrak.
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tertulis. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau *partij otonomie* sebenarnya kontrak itu dapat dibuat secara lisan sehingga dikenal sebagai kontrak lisan, bisa pula berbentuk tertulis kecuali Undang-undang menentukan lain, yaitu yang dalam teori dikenal dengan sebutan kontrak formal seperti kontrak perdamaian, kontrak penjaminan tanah, kontrak pembentukan atau pendirian Perseroan Terbatas, kontrak hibah tanah.

Berdasarkan Unsur-unsur perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata, maka dalam kasus ini membuktikan bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terbukti dalam persidangan, terbukti bahwa :

1. Bahwa Adanya Pihak-pihak dalam Perjanjian, yaitu Pihak Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) sebagai Penjual dan Pihak Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) sebagai pembeli Menghadap ke Kantor PPAT (Tergugat IV) pada Tanggal 24 Agustus 2011;
2. Bahwa Para Pihak Menyampaikan Maksud dan Tujuan untuk melakukan Jual Beli Tanah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo;

3. Bahwa Objeknya jelas, berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Comal, Desa Sidorejo seluas lebih kurang 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi).
4. Bahwa Akta tersebut dibuat secara tertulis dibuat dihadapan PPAT , Indah Setyowati (Tergugat IV), akta tersebut tertuang didalam Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/2011 Tanggal 24 Agustus 2011;
5. Adanya Kausa yang Halal , bahwa objeknya benar merupakan milik Para Penggugat, tidak ada unsur Penipuan, objek dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo tersebut sudah sesuai dengan ketentuan dan harga sebidang tanah tersebut sudah berdasarkan kesepakatan bersama dari Para Pihak.

Dengan demikian, Jual Beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00896/Sidorejo yang dilakukan oleh Para Pihak tersebut sudah memenuhi unsur-unsur perjanjian dan syarat-syarat pembuatan akta jual beli tanah atau bangunan. Sehingga, Pihak Tergugat IV sebagai PPAT bahwa dalam menjalankan tugas dan fungsi Pejabat Pembuatan Akta Tanah, Tergugat IV senantiasa menjalankan tugas dan fungsinya selaku PPAT sudah sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu berdasarkan pada ayat 1 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang disebut dengan **Akta PPAT** adalah akta

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Tergugat IV selalu menerapkan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengenai asas-asas dan prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian.

Apabila mengacu pada teori tentang akta, yang dimaksudkan dengan akta otentik didasarkan pada pasal 1868 KUH Perdata yaitu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu tempat akta dibuat. Sedangkan yang dimaksud dengan akta dibawah tangan yaitu mendasar pada pasal 1874 KUH Perdata yaitu:

1. Tulisan atau akta yang ditanda tangani dibawah tangan;
2. Tidak dibuat dan ditanda tangani dihadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak;
3. Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat, meliputi surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum;
4. Secara khusus ada Akta Bawah Tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak.

Berdasarkan dari Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh Indah Setyowati, SH (Tergugat IV) di Kabupaten Pematang Jaya yang merupakan akta jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pematang Jaya seluas lebih kurang 369M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) yang dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, yaitu membuat akta jual beli dan telah ditandatangani oleh Para Pihak sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Jual Beli tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat kedudukan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH (Tergugat IV) adalah **Akta Otentik**, sedangkan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Pihak Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) pada tanggal 25 Agustus 2011, tidak dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Perjanjian tersebut adalah **Akta Bawah Tangan**. Bahwa berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

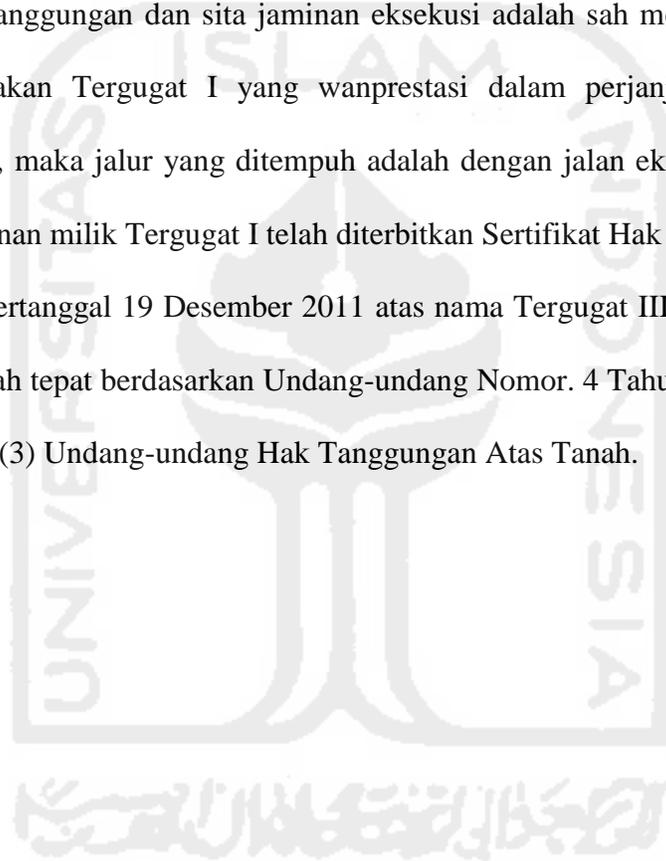
Dengan demikian, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para penggugat baik bukti surat maupun saksi-saksi, Para Penggugat tidak mampu membuktikan adanya hal-hal yang mampu melumpuhkan kekuatan hukum akta tersebut, sehingga fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dari berbagai bukti surat maupun

saksi-saksi dan pertimbangan Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) **merupakan akta otentik yang sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak.**

Sehingga akta jual beli tersebut sudah sesuai dengan akta otentik, sehingga pembuktiannya sempurna. Dan karena Akta Jual Beli Nomor : 127/COMAL/JB/VIII/2011 tersebut sah menurut hukum dan mengikat para pihak, sehingga Akta Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan No. 83 tanggal 24 Agustus 2011 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No . 83 yang dibuat oleh Suprihatin, SH Notaris Tegal (Tergugat V) guna kepentingan Perjanjian Kredit yang dibuat di Tegal antara Tergugat I selaku Debitor dengan Tergugat III selaku Kreditor adalah sah dan tidak bertentangan dengan aturan yang ditetapkan Bank Indonesia, oleh karena itu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat I (Pertama) yang dibuat oleh PPAT Untung Waluyo,SH (Tergugat VI) tertanggal 17 November 2011 dan Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 19 Desember 2011 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang (Tergugat VII) atas nama PT. Bank Sahabat Purba Danarta yang berkedudukan di Semarang (Tergugat III) menjadi **Sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum serta merupakan perbuatan hukum bukan merupakan perbuatan melawan hukum.**

Dengan demikian, Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JB/VIII/2011 adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak sehingga semua produk hukum yang dibuat setelah adanya Akta tersebut adalah sah,

sebagai konsekuensinya harus dianggap ada atau sah dan mengikat para pihak. Sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo yang tercatat atas nama Istikharoh (Tergugat I) menjadi atas nama kepada Heri Budianto (Tergugat I) pembebanan hak objek sengketa sebagai jaminan hutang, pembebanan objek sengketa dalam hak tanggungan dan sita jaminan eksekusi adalah sah menurut hukum. Jadi, karena tindakan Tergugat I yang wanprestasi dalam perjanjian kredit terhadap Tergugat III, maka jalur yang ditempuh adalah dengan jalan eksekusi/lelang, karena agunan/jaminan milik Tergugat I telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2773/2011 tertanggal 19 Desember 2011 atas nama Tergugat III, sehingga perbuatan tersebut sudah tepat berdasarkan Undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah.



6. Pertimbangan Hukum Hakim dalam memutus Perkara Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml sudah tepatkah atau belum.

Dari jawab-menjawab antara Penggugat dan Tergugat, akhirnya akan dapat diketahui oleh hakim apa yang sesungguhnya disengketakan oleh mereka. Peristiwa apa yang menjadi pokok sengketa. Seperti yang telah ditengahkan dimuka, tugas hakim adalah mengkonstatir, mengualifisir, dan kemudian mengkonstituir. Apa yang harus dikonstatirnya adalah peristiwa dan kemudian peristiwa ini harus mengadili menurut hukum. Oleh karena itu, hakim harus mengenal hukum disamping peristiwanya. Meskipun peristiwa atau faktanya itu disajikan oleh para pihak, hakim harus pasti akan peristiwa yang diajukan itu. Ia harus mengkonstituirnya yang berarti ia harus mengakui kebenaran peristiwa yang bersangkutan. Dan kebenaran ini hanya dapat diperoleh dengan pembuktian. Untuk dapat menjatuhkan putusan yang adil, hakim harus mengenal peristiwa yang telah dibuktikan kebenarannya.⁸⁶

Hukumnya tidak harus diajukan atau dibuktikan oleh para pihak, tetapi secara *ex officio* dianggap harus diketahui dan diterapkan oleh hakim (*ius curia novit*). Ketentuan ini dapat disimpulkan dari Pasal 178 ayat 1 HIR (Pasal 189 ayat 1 Rbg) dan Pasal 50 ayat 1 Rv. Jadi, Hakim dalam proses perdata terutama harus menemukan dan menentukan peristiwanya atau hubungan hukumnya dan kemudian memperlakukan atau menerapkan hukumnya terhadap peristiwa yang telah ditetapkannya itu. Peristiwa-peristiwa yang dikemukakan oleh penggugat dan tergugat belum tentu semuanya

⁸⁶ Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 139.

penting bagi hakim sebagai dasar pertimbangan dari putusannya. Peristiwa-peristiwa itu masih harus disaring oleh hakim, harus dipisahkan mana yang penting (*relevant, material*) bagi hukum dan mana yang tidak (*irrelevant, immaterial*). Peristiwa yang relevan itulah yang harus ditetapkan dan oleh karena itu harus dibuktikan.⁸⁷ Dalam hukum acara, membuktikan mempunyai arti yuridis, yaitu memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.⁸⁸ Pembuktian yuridis lazim disebut juga pembuktian historis, karena dalam pembuktian itu hakim memeriksa peristiwa yang telah terjadi dulu dengan menggunakan alat-alat bukti atau data-data yang ada sekarang. Mengenai alat bukti yang diakui dalam acara perdata diatur secara enumeratif dalam Pasal 1866 KUHPerdata, Pasal 164 HIR, yang terdiri dari:⁸⁹

a. Bukti tulisan atau surat:

Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dengan demikian, segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda bacaan, atau meskipun tanda-tanda bacaan, akan tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidaklah termasuk

⁸⁷ *Ibid.* hlm. 146.

⁸⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1998, hlm. 109.

⁸⁹ Sri Wardah dan Bambang Sutyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta, Gama Media, 2007, hlm. 138.

dalam pengertian alat bukti tertulis atau surat.⁹⁰ Alat bukti tulisan dibedakan menjadi dua yaitu: yaitu Akta dan Surat/tulisan lain. Adapun akta itu sendiri dibagi dua yaitu akta otentik dan akta bawah tangan. Akta adalah tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti adanya hubungan hukum dan ditandatangani. Unsur akta meliputi:⁹¹

- a. Tulisan;
 - b. Dengan sengaja dibuat;
 - c. Untuk alat bukti;
 - d. Adanya hubungan hukum;
 - e. Ditanda tangani. Unsur yang paling penting adalah tanda tangan. Barang siapa yang menandatangani dan mengetahui suatu akta maka dianggap mengetahuinya dan bertanggung jawab. Akta dibedakan menjadi dua yaitu:
1. Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pegawai Umum yang berwenang dalam bentuk menurut undang-undang dimana akta itu dibuat. (Pasal 1868 B.W.). Akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang dan mempunyai kekuatan nilai sebagai alat bukti yang sempurna, artinya : dapat berdiri sendiri, tidak perlu ditambah alat bukti lain, dan isinya dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya. Akta otentik mempunyai tiga kekuatan hukum sempurna yaitu:

⁹⁰Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm.157-158.

⁹¹Bambang Sugeng A.S., dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata- dan contoh dokumen litigasi*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm. 65.

- a. Formal : apa yang tertuang dalam akta memang diucapkan para pihak.
- b. Materiil : apa yang diucapkan para pihak sesuai dengan keadaan sebenarnya.
- c. Keluar : tanggal yang tercantum dalam akta berlaku terhadap hak ketiga.⁹²

2. Akta Bawah Tangan

Akta bawah tangan adalah akta yang dibuat tanpa perantara Pegawai Umum. Tanda tangan pada Akta di Bawah Tangan (ADT) memegang peranan penting. Barang siapa terhadapnya diajukan bukti akta di bawah tangan, harus secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya. (Pasal 1876 KUH Perdata). Akta di bawah tangan menurut Pasal 1874 KUH Perdata yaitu:⁹³

- a. Tulisan atau akta yang ditanda tangani dibawah tangan;
- b. Tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak;
- c. Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat, meliputi surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum;

⁹² Sugeng A.S., dan Sujayadi, *op.cit.*, hlm. 67-68.

⁹³ *Kitab Hukum Acara Perdata, op.cit.*, Pasal 1874.

- d. Secara khusus ada Akta Bawah Tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua orang.

Akta Dibawah Tangan yang diakui oleh para pihak mempunyai kekuatan pembuktian formal dan materil, sedangkan pembuktian keluar tidak memiliki kecuali Akta di Bawah Tangan yang didaftarkan pada seorang Pegawai Umum. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan seperti akta otentik, yaitu:

1. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi (Lihat Pasal 1874 KUH Perdata);
2. Surat pengakuan hutang sepihak yang seluruhnya tulisan tangan debitur sendiri (Pasal 1878 KUH Perdata) setidak-tidaknya mengenai jumlah uangnya dengan angka dan huruf harus tulisan tangan debitur sendiri.
3. Catatan yang dibuat kreditor pada suatu alas hak meskipun tanpa tanggal dan tidak diparaf, harus dianggap menguntungkan debitur.⁹⁴

b. Bukti dengan saksi

Hakim tidak hanya menitik beratkan pada pembuktian secara tertulis, akan tetapi hakim juga melihat pembuktian lain berdasarkan kesaksian oleh seorang saksi yang dalam hal ini seorang saksi sebagai pihak ketiga bukan pihak yang bersengketa dalam persidangan. Kesaksian adalah kepastian yang diberikan oleh seorang hakim tentang peristiwa yang sedang dipersengketakan, seorang saksi dapat mengungkapkan pembuktian dalam persidangan secara lisan tidak boleh secara tertulis, dan bukan

⁹⁴Sugeng A.S., dan Sujayadi, *op.cit.*, hlm. 68-69.

merupakan pihak yang berperkara. Keterangan yang diberikan oleh seorang saksi adalah terhadap peristiwa yang dialaminya sendiri, sedangkan pendapat, dugaan maupun sesuatu yang diambil dari berfikir bukanlah kesaksian. Adapun beberapa hal yang terkait dengan saksi adalah:⁹⁵

1. Pembuktian dengan satu saksi, tanpa alat bukti lain tidak boleh diterima (*unus testis nullus testis*) (Pasal 1905 KUH Perdata);
2. Setiap saksi harus menerangkan alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan dan dialami sendiri;
3. Saksi tidak boleh menerangkan tentang pendapat, kesimpulan, dan dugaan saksi. Dalam menimbang keterangan saksi, hakim harus menimbang serta bersungguh-sungguh dalam segala sesuatunya baik dari profesinya, kehidupan saksi, agar dapat memperoleh keterangan saksi yang benar serta akurat. Sehingga hakim dalam persidangan dapat memberikan fakta yang benar.

c. Persangkaan

Pasal 164 HIR (Pasal 284 Rbg, 1866 BW) menyebutkan sebagai alat bukti sesudah saksi: persangkaan-persangkaan (*vermoedens, presumptions*). Didalam bukunya, Prof. Dr. Sudikno Kusumo mengatakan kalau pembuktian secara yuridis itu

⁹⁵*Ibid*, hlm. 70.

merupakan persangkaan yang meyakinkan, persangkaan itu merupakan pembuktian sementara.⁹⁶

d. Pengakuan

Pengakuan dimuka hakim di persidangan (*gerechtelijke bekentenis*) merupakan keterangan sepihak, baik tertulis maupun lisan, yang tegas dan dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi.

⁹⁷

e. Sumpah

Alat bukti sumpah diatur dalam Pasal 155 s/d 158 HIR dan 177 HIR/182 s/d 185 dan 314 RBg/1929 s/d 1945 BW. Sumpah pada umumnya adalah suatu pernyataan yang khidmat yang diberikan atau diucapkan pada waktu memberi janji atau keterangan dengan mengingat akan sifat mahakuasa dari Tuhan, dan percaya bahwa siapa yang memberi keterangan atau janji yang tidak benar akan dihukum oleh-Nya. Jadi pada hakikatnya, sumpah merupakan tindakan yang bersifat religius yang digunakan dalam persidangan.⁹⁸

⁹⁶Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm.187-188.

⁹⁷*Ibid.* hlm. 191.

⁹⁸*Ibid.* hlm. 197.

Berdasarkan Kasus dalam perkara perdata ini, Pertimbangan Majelis Hakim sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan. Dalam pertimbangannya hakim menitik beratkan, mengkonstatir dan mengualifisir berdasarkan kekuatan pembuktian yang berupa alat bukti secara tertulis dan kesaksian saksi-saksi dalam persidangan. Karena dalam perkara ini yang menjadi permasalahan adalah mengenai keabsahan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 yang mempengaruhi akibat hukum dari akta tersebut. Maka, Majelis Hakim mempertimbangkan nilai kekuatan pembuktian Akta Otentik dan Akta Bawah Tangan. Dalam gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Akan tetapi disini hakim berdasarkan fakta-fakta dalam persidangan berupa bukti-bukti surat dari Pihak Para Penggugat maupun Pihak Para Tergugat serta keterangan saksi dari Para Pihak, maka Hakim memberikan Pertimbangan hukum mengenai kedudukan/keabsahan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 tertanggal 24 Agustus 2011. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 127/COMAL/JP/VIII/2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH merupakan akta jual beli sebidang tanah hak milik yang terletak di dalam Desa/Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pematang yang luasnya lebih kurang 369 M2 (tiga ratus enam puluh sembilan meter persegi) yang tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:

00896/sidorejo, merupakan Akta yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu membuat akta jual beli dan telah ditanda tangani oleh Para Pihak sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Jual Beli tersebut. Para Pihak hadir dikantor PPAT Indah Setyowati, SH (Tergugat IV) dan atas kedatangan Para Pihak, terlebih Tergugat IV menanyakan kepastian atas maksud dan tujuan kedatangan Para Pihak, kemudian oleh Para Pihak menjawab dengan mantap atas keinginannya untuk melakukan jual beli tanah, kemudian Tergugat IV membacakan isi akta jual beli tanah tersebut, dan menanyakan apakah Para Pihak paham atas isi jual beli tersebut. Dan pada tanggal 24 Agustus 2011 Para Penggugat melepaskan hak miliknya Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo atas nama Istikharoh (Penggugat I) menjadi atas nama Heri Budianto (Tergugat I), setelah tidak ada keberatan, maka Para Pihak membubuhkan tandatangannya dalam Akta Jual Beli yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dari staf kantor PPAT Indah Setyowati,SH (Tergugat IV) dan ditandatangani oleh PPAT Indah Setyowati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tertuang didalam Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kedudukan Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 adalah merupakan **Akta Otentik**, sedangkan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 25 Agustus 2011, tidak dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Perjanjian tersebut adalah **Akta Bawah Tangan**. Yang merupakan akta otentik adalah merupakan bukti mutlak yang isinya harus dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dalam suatu putusan pengadilan

Sedangkan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2011, adalah surat yang timbul kemudian yang pada pokoknya bertentangan dengan isi yang termuat dalam Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH yang berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat baik bukti surat maupun saksi-saksi, para Penggugat tidak mampu membuktikan adanya hal-hal yang mampu melumpuhkan kekuatan hukum akta tersebut, sehingga Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011, yang pada pokoknya merupakan akta jual beli sebidang tanah hak milik terletak di dalam dalam Desa/Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, seluas lebih kurang 369 M2 tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo, **merupakan akta autentik yang sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak.** Dari pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat secara hukum tidak memiliki kapasitas sebagai pihak yang dapat mencampuri atau menilai akta-akta lain dalam perkara a quo. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang menolak seluruh gugatan dari Para Penggugat karena gugatan yang didalilkan oleh para penggugat tersebut tidak benar dan tidak didasarkan atas fakta hukum dalam persidangan terhadap Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011, akta dimaksud telah memenuhi kebenaran formalitas dan kebenaran material, sehingga akta jual beli tersebut merupakan akta otentik yang sah menurut hukum dan berkekuatan hukum mengikat para pihak. Para Penggugat

melakukan gugatan terhadap Para Tergugat hanya untuk mengulur-ulur waktu dan agar pelaksanaan pengosongan/lelang terhadap sebidang tanah rumah milik daripada Pihak Penggugat tersebut di tunda. Pada Pengadilan Tingkat Banding setelah mempelajari berkas perkara perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml, berita acara persidangan, alat-alat bukti maupun turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 04 September 2013 Nomor: Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. secara seksama maupun memori banding dan kontra memori banding, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding sebagai pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding. Sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, putusan Pengadilan Pemalang Tanggal 04 September 2013 Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml. harus dipertahankan dan dapat dipertahankan. Dengan demikian Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

I. Kesimpulan

Berdasarkan analisa yang dilakukan penulis atas Studi Kasus Hukum yang berjudul Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml., maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH (Tergugat IV) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo tercatat atas nama Istikharoh (Penggugat I) kepada Heri Budianto (Tergugat I) merupakan akta jual beli yang ditanda tangani oleh Para Pihak sebagaimana yang telah disebutkan dalam Akta tersebut, kedudukan Akta tersebut adalah merupakan akta otentik, sedangkan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Akta Bawah Tangan. Karena Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 merupakan akta otentik, maka bukti mutlak isinya harus dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dalam suatu putusan persidangan. Sedangkan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah surat yang timbul karena bertentangan dengan isi yang termuat dalam Akta Jual Beli tersebut yang berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat baik bukti surat maupun keterangan saksi, akan tetapi Para Penggugat tidak mampu melumpuhkan kekuatan hukum dari akta tersebut, sehingga Akta Jual Beli Nomor: 127/COMAL/JP/VIII/2011 yang

dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, SH (Tergugat IV) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00896/Sidorejo adalah akta otentik yang sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak.

2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Jaya Nomor: 03/Pdt.G/2013/PN.Pml sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum. Karena sebelum hakim memberikan pendapat hukum di dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menitikberatkan pada kekuatan pembuktian yang terungkap dalam persidangan, seperti bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan serta sumpah. Dalam perkara ini, Hakim menilai bukti-bukti dari Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat berupa bukti tertulis dan bukti keterangan saksi. Majelis Hakim menyatakan bahwa Para Penggugat tidak bisa membuktikan hal-hal yang melumpuhkan keabsahan akta tersebut secara formil. Sehingga hakim menyatakan didalam pertimbangannya bahwa Para Penggugat secara hukum tidak memiliki kapasitas sebagai pihak yang dapat mencampuri atau menilai akta-akta lain dalam perkara *a quo*. Pengadilan Tingkat Banding menguatkan dan mempertahankan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dianggap sudah tepat dan benar menurut hukum. Bahwa tindakan Para Penggugat yang melakukan gugatan terhadap Tergugat III, IV, V, VI dan VII hanya untuk mengulur-ulur waktu saja agar pelaksanaan pengosongan/jaminan terhadap tanah tersebut untuk ditunda.