

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG  
MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK**

SKRIPSI



Oleh:

**AKHMAD ARDA RAIHAN RABBANI DJUNAID**

No. Mahasiswa: 19410035

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

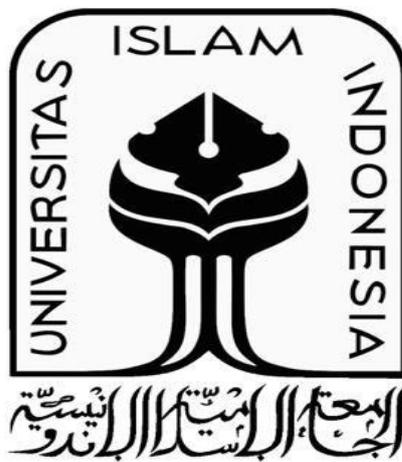
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2024**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG  
MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK  
SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
(Strata-1) Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta**



Oleh :

**Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid**

No Mahasiswa : 19410035

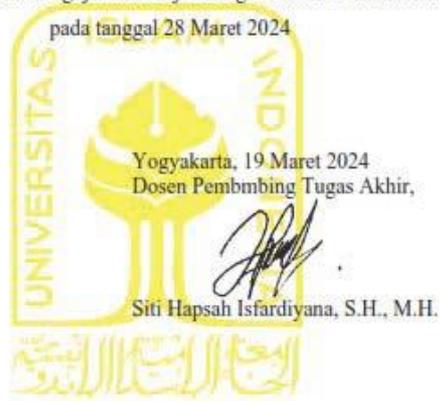
**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2024**



**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG  
MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan  
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal 28 Maret 2024





**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG  
MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS



Tim Penguji

1. Ketua : Siti Hapsah Isfardiyana, S.H., M.H.
2. Anggota : Siti Anisah, Dr., S.H., M.Hum.
3. Anggota : Eko Rial Nugroho, S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum

Dekan,



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**  
NIK. 014100109

## HALAMAN MOTTO



Siapa yang bersungguh-sungguh, dia akan mencapai tujuannya.

Tidak ada didalam hati saya selain Allah SWT.

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Sebuah karya yang telah saya kerjakan dengan bersungguh-sungguh ini saya persembahkan untuk orang-orang yang saya cintai dan saya sayangi yang mana berpengaruh besar dalam kehidupan saya, terkhusus untuk:

1. Mamah dan Papah, Melati Arsianne Djunaid, S.E. dan Musa Adam, S.E. yang saya cintai dan sayangi. Terimakasih sudah selalu mendukung saya dalam keadaan apapun, sehingga saya dapat menyelesaikan studi dengan penuh kebahagiaan.
2. Kakak dan Adik, Mesa Zalfa Rania Djunaid, S.Psi. dan Achmad Arsyad Raffa Al-Affaf Djunaid yang saya banggakan. Terimakasih sudah selalu mendengarkan keluh kesah saya selama ini, sehingga saya termotivasi untuk menyelesaikan studi saya. Terimakasih sudah berjuang bersama dalam keadaan suka dan duka yang kita lewati, semoga kelak kita akan menjadi orang yang berguna untuk masyarakat, bangsa dan negara aamiin.
3. Keluarga besar saya, Pakde, Om dan Tante serta adik-adik sepupu yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangat dan doa untuk saya menyelesaikan studi di Universitas Islam Indonesia.
4. Sahabat-sahabat KopaKopi, Ogi Damara, Bintang Jihad dan Didan Neofal yang senantiasa menghibur dan mendukung saya ketika saya susah, serta selalu memberikan banyak ilmu dan nasihat yang akan berguna dikemudian hari.

5. Sahabat Adhiyasta Dwi Pangestu, terimakasih sudah membantu saya dalam menyelesaikan penelitian ini dan memberikan pembelajaran yang sangat berharga dalam hidup saya.
6. Sahabat SANTRI GESENG yang selalu memberikan nilai-nilai kerohanian dalam setiap perjalanan saya.
7. Sahabat-sahabat KOST JEDINK yang selalu membuat saya semangat untuk menyelesaikan studi ini.
8. Teman-teman selama masa perkuliahan yang selalu berbagi tawa dan kisah, serta bermain bersama penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
9. Seluruh pihak yang telah memberikan kontribusinya baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu.
10. Kepada diri saya sendiri Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid, terimakasih sudah berjuang sampai saat ini, terimakasih sudah mampu bertahan sampai detik ini, terimakasih sudah mau belajar menjadi pribadi yang lebih baik, dan terimakasih sudah menghadapi semua rintangan dengan sabar dan tabah. Semoga Arda menjadi pribadi yang lebih baik lagi dan dapat berguna untuk banyak orang, aamiin.

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid
2. Tempat Lahir : Pekalongan
3. Tanggal Lahir : 1 Mei 2001
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jalan Hayam Wuruk, Pesindon 1 Nomor 10
7. Alamat Asal : Jalan Hayam Wuruk, Pesindon 1 Nomor 10
8. Identitas Orang Tua/Wali
  - a. Ayah  
Nama lengkap : Musa Adam, S.E.  
Pekerjaan : Wiraswasta
  - b. Ibu  
Nama lengkap : Melati Arsianne Djunaid, S.E.  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Islam V Kota Pekalongan
  - b. SMP : SMP Islam Kota Pekalongan
  - c. SMA : SMA Negeri 1 Kota Pekalongan

Yogyakarta, 20 Maret 2024

Peneliti



Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid

NIM 19410035

## PERNYATAAN ORISINALITAS

### SURAT PERNYATAAN

#### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid

Nomor Mahasiswa : 19410035

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

#### **“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK”**

Karya tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan ‘penjiplakan karya ilmiah’ (plagiat).
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrative, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada atau terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 20 Maret 2024

Yang membuat pernyataan,



Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid  
19410035

## **KATA PENGANTAR**

### **Assalamu'alaikum Warrahmatullah Wabbarakatuh**

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji dan syukur atas rahmat, karunia, serta hidayah yang telah diberikan Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, karena dengan rahmat-Nya peneliti mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul "Keabsahan Perjanjian Jual Beli atas Tanah yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak"

Penyelesaian penelitian ini merupakan kumulasi dari serangkaian Upaya peneliti juga ditopang bantuan berbagai pihak dalam berbagai bentuknya. Oleh karenanya tanpa bermaksud mengurangi penghargaan dan rasa terima kasih kepada semua pihak, peneliti menghaturkan rasa terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kelancaran dan kemudahan kepada penulis dari awal hingga akhir penulisan penelitian ini.
2. Rektor Universitas Islam Indonesia, Prof. Fathul Wahid, S.T., M.sc., Ph.D.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.
4. Ketua Program Studi Hukum, Dodik Setiawan Nur Heriyanto, S.H., M.H., LL.M., Ph.D.
5. Dosen Pembimbing Akademik saya, Dian Kus Pratiwi, S.H., M.H., yang telah memberikan saran dan bimbingan selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

6. Ibu Siti Hapsah Isfardiyana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan waktu, tenaga, dan saran serta kritik yang membangun dalam menyelesaikan tugas akhir.
7. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan kepada peneliti selama peneliti menuntut ilmu.
8. Kedua orang tua peneliti, Ibu Melati Arsianne Djunaid dan Bapak Musa Adam, yang selama ini selalu memberi dukungan serta doa yang tidak pernah putus untuk keberhasilan dan kebahagiaan untuk peneliti. Teruntuk Mama saya yang saya cintai dan saya banggakan, semoga Allah selalu melindungi dan melancarkan semua urusanmu Aamiin.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena terbatasnya kemampuan serta pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi pembelajaran di kemudian hari.

Wassalamualaikum Warrahmatullahi Wabbarakatuh

Yogyakarta, 18 Maret 2024

Penulis



Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid

19410035

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>CURRICULUM VITAE .....</b>	<b>viii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Orisinalitas Penelitian .....	7
E. Kerangka Teori.....	14
F. Metode Penelitian .....	22
G. Kerangka Penulisan.....	26
<b>BAB II TINJAUAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG TERDAPAT UNSUR CACAT KEHENDAK.....</b>	<b>28</b>
A. Tinjauan Hukum Perjanjian Jual Beli .....	28
B. Tinjauan Hukum Cacat Kehendak dalam Perjanjian .....	39
C. Tinjauan Hukum Jual Beli Tanah .....	44
D. Tinjauan Hukum Jual Beli Dalam Islam .....	46
<b>BAB III KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK.....</b>	<b>50</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>75</b>
A. Kesimpulan .....	75
B. Saran.....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>77</b>

**LAMPIRAN..... 82**

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul. Keabsahan Perjanjian Jual Beli atas Tanah yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah keabsahan jual beli atas tanah yang mengandung unsur cacat kehendak. Rumusan masalah yang diajukan yaitu, bagaimana keabsahan jual beli atas tanah yang mengandung unsur cacat kehendak. Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif, pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer berupa bahan yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara yuridis atau disebut undang-undang dan sumber data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang Sertifikat Hak Milik diperoleh dari unsur penipuan dalam perkara di tingkat Kasasi Nomor 3020 K/Pdt/2015 adalah perjanjian jual beli yang melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sah jual beli, dan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan penipuan menjadi satu alasan untuk membatalkan perjanjian. Berdasarkan perkara yang terjadi dalam tingkat Kasasi Nomor 3020 K/Pdt/2015 perjanjian jual beli antara Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E. terbukti terdapat unsur penipuan sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena cacat kehendak.

**Kata Kunci: Keabsahan, Perjanjian Jual Beli, Tanah**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Jual beli menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut (KUHPerdata) Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang sudah disepakati. Kemudian perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik tersebut sesuai dengan istilah Belanda yaitu *koop en verkoop* yang juga memiliki arti bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koopt* (membeli)<sup>1</sup>.

Jual beli atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut (UUPA), di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut (PPAT).<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2001 Tentang Hak

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 2.

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pengolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah juga mengatakan bahwa jual beli tanah harus dibuat dihadapan PPAT.

Salah satu benda yang dapat dijadikan objek hak milik adalah tanah. Menurut Pasal 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, tanah merujuk pada permukaan bumi. Berdasarkan wewenang pemerintah terhadap tanah, berbagai hak atas tanah dapat diberikan kepada individu, kelompok, atau badan hukum, seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak – Hak tersebut termasuk dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak – hak lain yang akan diatur oleh peraturan perundang – undangan.<sup>3</sup> Pada saat terjadi transaksi jual beli tanah, terjadi peralihan kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli, Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa kepemilikan dapat dialihkan kepada pihak lain. Pasal 26 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa peralihan kepemilikan dapat dilakukan melalui jual beli, barter, pemberian, wasiat, tradisi adat, dan perbuatan hukum lainnya.

Jual beli dianggap telah terjadi pada saat para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut, walaupun kebendaan itu belum diserahkan. Jual beli tanah merupakan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan prinsip terang dan tunai.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Adya Paramita Prabandari, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Notarius*, Edisi No.2, 2020, hlm. 894.

<sup>4</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010, hlm. 16.

Peralihan kepemilikan tanah melalui transaksi jual beli harus memenuhi dua syarat utama, yaitu terang dan tunai. Terang berarti bahwa transaksi jual beli tanah harus dilakukan melalui cara yang jelas dan terbuka dengan subjek dan objek yang didefinisikan dengan jelas, serta dokumen kepemilikan yang lengkap. Tunai dalam hal ini merujuk kepada pembayaran atas tanah harus dilakukan secara langsung dan sekaligus pada saat transaksi terjadi. Pihak – pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah tetapi belum memenuhi syarat terang dan tunai, mereka dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli selanjutnya disebut (PPJB) sebagai langkah awal.<sup>5</sup> PPJB dibuat untuk mengatasi persyaratan yang belum terpenuhi dalam transaksi jual beli tanah, baik yang berasal dari aturan hukum maupun kesepakatan antara pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

PPJB merupakan perjanjian hukum yang tunduk pada ketentuan hukum perdata, khususnya mengenai ketentuan hukum perikatan yang tercantum dalam Buku III KUHPerdato. PPJB dibuat apabila terjadi kesepakatan antara pihak – pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah, Langkah tersebut harus memperhatikan syarat – syarat sah untuk sebuah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan wajib dilaksanakan oleh pihak yang

---

<sup>5</sup> Jatmiko Winarno, “Kajian Normatif tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)”, *Jurnal Independent*, Edisi No. 1, 2017, hlm. 66.

terlibat. Syarat – Syarat sah sebuah perjanjian haruslah terpenuhinya seluruh unsur Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Syarat sah perjanjian itu ada subjektif dan objektif. Perjanjian dapat dibatalkan apabila syarat subjektif tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum.<sup>6</sup>

Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan dari masing–masing pihak. Perjanjian bisa batal jika adanya unsur–unsur seperti kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan.<sup>7</sup>

Penelitian ini pada dasarnya terfokus kepada adanya praktik perjanjian jual beli atas tanah pada tahun 2010 di Desa Mranggen, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan adanya unsur unsur penipuan antara Hery Kusnandar dengan Muhammad Andi.<sup>8</sup> Sengketa ini yang awalnya diperiksa oleh Pengadilan Negeri Demak yang pada intinya menunjukkan

---

<sup>6</sup> Fatmawati dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, “Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif”, *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 1, 2019, hlm. 9.

<sup>7</sup> Rahmani Timorita Yulianti, “Asas – Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Edisi No. 1, 2008, hlm. 100.

<sup>8</sup> Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) No. 3020 K/Pdt.G/2015.

bahwa terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Muhammad Andi Arslan dikarenakan melakukan peralihan hak atas objek jual beli dengan cara cara yang melawan hukum, terdapat unsur unsur penipuan didalam penjualan objek dari Hery Kusnandar dengan cara memindahkan hak atas objek dengan tanpa kehendak serta tidak pernah ada Konsensus dari H. Musohib sebagai pemilik awal dari objek sehingga hakim ditingkat pengadilan negeri dalam Putusan mengenai sengketa tersebut mengabulkan gugatan. Unsur unsur perbuatan melawan hukum tersebut dikuatkan pula didalam pengadilan tinggi.

Muhamad Andi selaku pembeli dalam perjanjian tersebut digugat oleh H. Musohib selaku pemilik tanah ke Pengadilan Negeri Demak dengan Nomor 13/Pdt.G/2014/PN Dmk. Dasar Pengajuan gugatan tersebut adalah H. Musohib meminta tolong kepada Murjayati untuk menjual tanah tersebut, tetapi Murjayati ditemani Hery Kusnandar datang ke rumah H. Musohib dan Hery Kusnandar memberi saran untuk tidak menjual tanah itu serta akan membantu H. Musohib untuk meminjamkan dana di Bank dengan jaminan tanah milik H. Musohib. Hery Kusnandar mengaku kepada H. Musohib sudah bertemu pimpinan bank, tetapi pimpinan bank ingin melihat sertifikat yang asli dan ada uang tunai sebagai pelican sebesar Rp. 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah).

H. Musohib tanpa pikir panjang langsung memberikan sertifikat asli beserta uang pelicin tersebut kepada Hery Kusnandar. Hery Kusnandar dengan niat buruknya mengganti sertifikat tanah tersebut semula dari nama

H.Musohib menjadi Hery Kusnandar.<sup>9</sup> Penipuan yang terjadi dalam hal ini merupakan bentuk penipuan dalam taraf kesepakatan perjanjian. Penipuan adalah salah satu unsur yang menyebabkan dapat dibatalkannya perjanjian, hal tersebut telah melanggar ketentuan syarat subjektif perjanjian yang menimbulkan suatu akibat hukum yang mana perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika terdapat pihak yang memohonkan agar perjanjiannya dibatalkan oleh pengadilan.

Berdasarkan perkara yang terjadi dalam perjanjian jual beli tanah antara Hery Kusnandar dengan Muhamad Andi, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang keabsahan atas suatu perjanjian jual beli yang dibuat dengan disertai unsur penipuan yang sengaja dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Atas dasar itulah penulis memutuskan untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam skripsi ini dengan judul “KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, yang menjadi rumusan masalah adalah Bagaimana keabsahan jual beli atas tanah yang diperoleh dari unsur penipuan?

---

<sup>9</sup> *Ibid*

### C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui bagaimana keabsahan perjanjian jual beli atas tanah yang mengandung unsur cacat kehendak.

### D. Orisinalitas Penelitian

Penulis melakukan analisis dengan beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki kesamaan dan perbedaan untuk mengetahui keaslian penelitian yang disajikan sebagai berikut:

No	Nama Peneliti	Hasil Penelitian	Perbedaan Dengan Penelitian Yang Akan Dilakukan
1.	Rizaldi Malkan Husni, Fajri Mekkaputra, Widodo Suryandono. Judul : Kendala Pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam Penerbitan Duplikat Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung	a. Penerbitan sertifikat duplikat hak atas tanah akibat perintah putusan pengadilan tidak sesuai dengan peraturan perundang- undangan khususnya Peraturan	1. Perbedaan: penelitian tersebut memiliki fokus pada dampak dan solusi dari adanya Penerbitan Duplikat Sertifikat Hak Atas Tanah. Penelitian yang akan dilakukan oleh penulis memiliki fokus pada keabsahan jual beli

	<p>Nomor 3136 K/Pdt/2017).</p> <p>Digunakan sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi Sarjana Ilmu Hukum.</p>	<p>Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.</p> <p>b.Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh para penggugat atau termohon Kasasi adalah dengan mengajukan gugatan pembatalan sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang kemudian dilanjutkan dengan pembatalan sertifikat yang</p>	<p>tanah ditinjau dari tinjauan yuridis yang digunakan sebagai jaminan.</p>
--	--	---	---

		menyebabkan hak atas tanah dan status tanah tersebut menjadi tanah negara.	
2.	Michael Imgran Hetarie. Judul: Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer. Digunakan sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi Sarjana Ilmu Hukum.	Konsepsi penyalahgunaan keadaan adalah konsep yang digunakan untuk menelaah sahnyanya suatu perjanjian atau kontrak, di samping itu mendasarkan syarat sahnyanya perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara (khususnya pada syarat kesepakatan).	1. Perbedaan: penelitian tersebut memiliki fokus pada perjanjian kredit pembelian rumah terdapat persyaratan yang memberatkan yang dierikan oleh pihak developer kepada konsumen perumahan. Sehingga timbul permasalahan apa konsepsi penyalahgunaan keadaan dan apa perlindungan hukum

		<p>Penyalahgunaan keadaan ini biasanya muncul pada perjanjian atau kontrak yang kedudukan para pihaknya tidak seimbang satu sama lainnya sehingga para pihak dapat memaksakan pada pihak lain yang posisinya lebih lemah untuk masuk ke dalam perjanjian.</p>	<p>bagi konsumen terhadap penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti lebih memiliki fokus terkait keabsahan Jual Beli tanah pada kondisi adanya unsur penipuan</p>
3.	<p>Addien Iftitah</p> <p>Judul : Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual</p>	<p>a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab secara keseluruhan</p>	<p>1. Perbedaan: penelitian tersebut lebih mengkaji terkait ketidaksesuaian penerbitan sertifikat tanah</p>

	<p>Beli Tanah beserta Akibat Hukumnya.</p> <p>Digunakan sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi Sarjana Ilmu Hukum.</p>	<p>pembuatan akta jual beli baik prosedur, mekanisme, dan tata cara.</p> <p>b.PPAT yang menerbitkan sertifikat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur, maka PPAT dibebankan tanggung jawab hukum dan tanggung jawab administrasi.</p>	<p>dengan tata cara, mekanisme, dan prosedur penerbitan.</p> <p>Penelitian yang akan dilaksanakan oleh peneliti adalah pengkajian terhadap keabsahan jual beli tanah yang terdapat unsur penipuan didalamnya.</p>
4.	<p>Muyassar, Dahlan Ali, Suhaimi</p> <p>Judul : Pertanggungjawaban Hukum Notaris terhadap</p>	<p>a.Akibat hukum bagi Notaris atas pengingkaran pihak yang dirugikan terhadap akta jual beli tanah</p>	<p>1. Perbedaan: penelitian tersebut mengkaji terkait dengan pertanggungjawaban akan pengingkaran akta jual beli tanah.</p>

	<p>Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat oleh Pihak Yang Dirugikan.  Digunakan sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi Sarjana Ilmu Hukum.</p>	<p>bersertifikat hak milik adalah tidak mempunyai akibat hukum secara langsung.  b.Konsekuensi yuridis penggunaan hak ingkar Notaris/PPAT bagi pihak yang dirugikan dengan adanya akta jual beli tanah bersertifikat hak milik yang dikeluarkan Notaris/PPAT, merugikan para pihak atau pihak ketiga akibat dikeluarkan hak akta.</p>	<p>Penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah terkait keabsahan jual beli tanah yang terdapat unsur penipuan.</p>
--	---	---	--

5.	<p>Selamat Lumban Gaol</p> <p>Judul : Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>)</p> <p>Digunakan sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi Sarjana Ilmu Hukum.</p>	<p>a. Akta PPJB tanah lunas yang di dalamnya terdapat kuasa jual beli yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya dan juga pemberian kuasa pada khususnya.</p> <p>b. Akta PPJB lunas yang diperoleh karena atau di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (<i>misbruik van omstandingheden</i>) atau keadaan jual beli proforma (<i>schijnhandeling</i>)</p>	<p>1. Perbedaan:</p> <p>penelitian tersebut mengkaji terkait keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang menjadi dasar pembuatan akta jual beli tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah dan penyalahgunaan keadaan (<i>misbruik van omstandigheden</i>).</p> <p>Penelitian ini lebih mengkaji terkait keabsahan jual beli tanah yang beralih karena adanya unsur penipuan.</p>
----	---	--	--

		tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.	
--	--	---	--

## E. Kerangka Teori

### 1. Keabsahan Perjanjian

#### a. Pengertian perjanjian

Perjanjian dalam bahasa Belanda, disebut juga *overeenkomst* dan hukum perjanjian disebut *overeenkomstenrecht*.<sup>10</sup> Perjanjian merupakan suatu langkah yang diambil oleh Masyarakat untuk mengikat diri kepada individu lain demi memenuhi kebutuhan mereka. Meskipun banyak dari masyarakat umum yang tidak memahami pentingnya perjanjian, namun perjanjian memiliki nilai yang sangat krusial. Definisi perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu tindakan di mana satu atau lebih individu mengikatkan diri kepada satu atau lebih individu lainnya. Hal tersebut menciptakan suatu kaitan hukum antara dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan,

---

<sup>10</sup> C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pt. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 35.

yang membawa hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang terlibat.<sup>11</sup> Memastikan bahwa hak dan kewajiban tersebut selalu dipenuhi merupakan satu hal yang penting agar perjanjian dapat terbentuk secara sempurna, berbentuk kesepakatan lisan ataupun tertulis.

Salah satu definisi perjanjian yang sering kali dijadikan acuan pemahaman masyarakat awam tentang perjanjian yaitu definisi yang dikemukakan oleh Subekti. Subekti mengungkapkan istilah lain dari perjanjian adalah persetujuan, karena terdapat dua pihak yang saling setuju untuk melakukan suatu hal. Abdulkadir Muhamad juga mengungkapkan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal di dalam lapangan harta kekayaan.<sup>12</sup>

Definisi dari kedua ahli hukum tersebut dapat kita ketahui bahwa perjanjian merupakan persetujuan yang dilakukan oleh dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu hal yang bersifat materiil. Perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu pada umumnya, dapat dibuat secara lisan maupun dalam bentuk tertulis. Suatu perjanjian jika dibuat dalam bentuk tertulis, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti jika suatu saat terjadi perselisihan mengenai perjanjian tersebut. Perjanjian ada juga yang bentuknya sudah diatur melalui

---

<sup>11</sup> Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 16.

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 76.

undang-undang, dengan hal ini perjanjian yang dikehendaki oleh undang-undang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah secara hukum.<sup>13</sup>

b. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian memerlukan 4 (empat) syarat berdasarkan KUHPerdara Pasal 1320, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila unsur-unsur pokoknya terpenuhi. Syarat kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian merupakan syarat yang subjektif.<sup>14</sup> Syarat subjektif haruslah terpenuhi, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*verneetigbaar*) atau dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak. Pembatalan tersebut tetapi tidak semerta – merta menyebabkan menjadi batal demi hukum, namun perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh salah satu pihak.

---

<sup>13</sup> Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

<sup>14</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 93.

Syarat subjektif berbeda dengan syarat objektif, syarat objektif berhubungan langsung dengan objek atau hakikat barang atau jasa yang diperjanjikan. Syarat objektif harus terpenuhi didalam perjanjian, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum atau perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.<sup>15</sup> Perikatan yang tidak jelas objeknya atau tidak dapat ditentukan, dianggap tidak sah. Perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak yang menganut asas pacta sun servanda dan kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Pacta sun servanda dapat dihubungkan dengan Pasal 1338 KUHPerduta dan dikaitkan dengan perjanjian, maka dari itu ada beberapa asas yang sangat penting untuk diterapkan dalam menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase.<sup>16</sup>

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan menghasilkan akibat hukum.<sup>17</sup> Akibat hukumnya yaitu:

- a. Perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Undang-Undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Melanggar perjanjian yang dibuat maka dianggap melanggar Undang-Undang dan dapat dikenakan sanksi hukum tertentu.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 94.

<sup>16</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 88.

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, chlm. 9.

b. Perjanjian yang sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lainnya.

c. Unsur – Unsur Penyebab Batalnya Suatu Perjanjian

Batalnya suatu perjanjian adalah keadaan dimana suatu perjanjian, peraturan, kebijakan, atau hal lainnya tidak sempurna atau tidak lengkap menurut hukum yang berlaku. Ketidaksiuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku mengakibatkan hilangnya kekuatan hukum.<sup>18</sup> Hal hal yang menjadikan perjanjian itu batal terjadi ketika perjanjian tersebut dibuat atau dilaksanakan tanpa mematuhi ketentuan hukum yang mengatur perjanjian, seperti ketidakpatuhan terhadap syarat sah perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320KUHPerdata.

Terdapat dua bentuk atau konsekuensi dari batalnya suatu perjanjian, pertama jika tidak memenuhi syarat-syarat subjektif perjanjian yang berkonsekuensi suatu perjanjian dapat dibatalkan, dan kedua, tidak memenuhi syarat-syarat objektif sahnya perjanjian yang berkonsekuensi batal demi hukum. Sebuah perjanjian dapat dikatakan tidak sah jika memenuhi unsur unsur diatas.

Perlu dipahami bahwa yang menjadi syarat subjektif sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak dan kecapan para pihak, pertama jika berbicara mengenai kesepakatan para pihak selalu

---

<sup>18</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100>, Diakses terakhir tanggal 09 Desember 2023.

berhubungan dengan kehendak. Pada dasarnya kesepakatan para pihak di suatu perjanjian ini harus datang dari kehendak para pihak itu sendiri, jadi ketika pembuatannya melibatkan elemen-elemen yang mengakibatkan cacat kehendak pada kesepakatan, seperti kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Para pihak yang memberikan persetujuan dalam suatu perjanjian dengan adanya unsur kekhilafan, paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan dianggap memberikan persetujuan yang cacat. Perjanjian tersebut bisa dikatakan cacat kehendak seperti yang tertuang dalam Pasal 1321 KUHPerdara, Unsur-unsurnya sebagai yaitu:<sup>19</sup>

a. Kekhilafan

Pasal 1322 KUHPerdara menjelaskan bahwa kekhilafan terjadi karena dua hal, tidak sesuainya objek perjanjian dan persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan.

b. Paksaan

Paksaan merujuk pada tindakan atau ancaman yang tidak adil yang menghalangi seseorang untuk menyatakan kehendaknya secara bebas dalam membuat suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1324 KUHPerdara.

---

<sup>19</sup> Agra Verta Ardi Nugraha, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)” (Skripsi, Universitas Jember, 2015), hlm. 31.

Perlu digarisbawahi lebih lanjut bahwa suatu perjanjian dapat batal tidak selalu dikarenakan unsur-unsur yang terdapat didalam suatu perjanjiannya melanggar hukum positif, namun lebih dari sekedar itu sebagai contoh suatu perjanjian dapat dibatalkan karena perbuatan melawan hukum jika mengandung unsur unsur kesewenangan atau suatu pihak dalam posisi yang superior sehingga suatu pihak memanfaatkan posisi superiornya untuk melakukan tekanan terhadap pihak lain yang mana pihak dalam posisi yang lemah dalam perjanjian.

Perjanjian jika terdapat unsur yang demikian dikatakan sebagai cacat kehendak karena posisi pihak yang superior memaksakan kesewenangannya dan memanfaatkan posisinya untuk memaksakan pihak yang lemah untuk melakukan suatu hal diluar dari kewajibannya yang timbul dari perjanjian mereka. Titik tolaknya adalah bahwa disuatu perjanjian dapat dibatalkan.<sup>20</sup>

### c. Penipuan

Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, apabila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu

---

<sup>20</sup> Weydekamp, Gerry. "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum." *lex privatum* 1, no. 4 (2013). Hlm. 152

tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira – kira, melainkan harus dibuktikan.

d. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan di aku di Indonesia melalui yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/K/Pdt/2001. Putusan tersebut menjadi dasar hukum yang menyatakan penyalahgunaan keadaan merupakan unsur yang menyebabkan cacat kehendak sebagai alasan pembatalan suatu perjanjian.<sup>21</sup>

2. Perjanjian Jual Beli Tanah

Pada Undang – Undang Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan pada Pasal 26 mengenai jual beli hak milik atas tanah. Pasal lainnya tidak menyebutkan mengenai jual beli tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Dialihkan merupakan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Peraturan Pemerintah Nommor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual beli tersebut.<sup>22</sup> Pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli disertai pembayaran harga dan penyerahan bukti kepemilikan

---

<sup>21</sup> Prima Dharossa, “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Salah Satu Alasan Pembatalan Kontrak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak Di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2017, hlm. 70.

<sup>22</sup> Herlina Ratna, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2015, hlm. 96.

yang sudah disepakati para pihak setelah kedua belah pihak menandatangani Akta jual beli.

Pasal 5 Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa hukum agraria yang digunakan di Indonesia ialah hukum adat. Sistem hukum adat yang digunakan terkait jual beli hak atas tanah secara umum dikenal dengan sistem yang tunai, rill, dan terang di mana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi ketika pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli sehingga dengan ditandatanganinya akta jual beli tanah berarti harga sudah dibayar oleh pembeli sehingga pada waktu yang bersamaan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli<sup>23</sup>. Kemudian dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat aktanya. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formal.<sup>24</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif.

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang memiliki fokus

---

<sup>23</sup> Nurasa, A., dan Mujiburohman, D. A, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, 2020, hlm. 134.

<sup>24</sup> Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhar Press, Medan, 2020, hlm. 248.

pada pengkajian sebuah penelitian dalam bentuk kepustakaan. Pengkajian dilaksanakan dengan menggunakan bahan hukum data sekunder. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian dengan mengkaji hukum sebagai kaidah atau norma yang menjadi acuan perilaku masyarakat dan berlaku di dalam kehidupan masyarakat.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan di dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang – undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan merupakan suatu pendekatan yang berguna di dalam mengkaji permasalahan kekosongan hukum atau norma. Pendekatan konseptual merupakan cara pandangan suatu permasalahan dari sudut pandang tertentu sehingga masalah tersebut menjadi lebih jelas dan mudah diselesaikan. Pendekatan kasus merupakan suatu pendekatan yang memiliki fungsi untuk melakukan identifikasi permasalahan yang nyata dan terdapat peristiwa nyata didalamnya.

## 3. Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan sumber data yang diperoleh dari data sekunder yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer atau bahan hukum utama adalah bahan yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara yuridis yang terdiri atas:

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 6) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237/K/Sip/1973
- 7) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 620 K/Pdt/1999
- 8) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641 K/Pdt/2001
- 9) Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 13/Pdt.G/2014/PN Dmk

10) Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 108/Pdt/2015/PT

SMG

11) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis. Bahan hukum sekunder secara universal berbentuk catatan, bukti, atau laporan yang tersusun dalam arsip atau biasa disebut dengan data dokumenter. Selain itu, bahan hukum sekunder di dalam penelitian ini juga menggunakan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan keabsahan jual beli khususnya dalam penyalahgunaan keadaan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia.

4. Analisis Data

Analisis data kualitatif meliputi kegiatan pengklasifikasian data, editing, penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi, dan pengambilan kesimpulan.

## 5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen (*documentary study*). Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengkaji buku-buku literatur, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan masalah yang diteliti. Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis maupun elektronik.

## G. Kerangka Penulisan

Penelitian ini berjudul, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Atas Tanah yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak” Penelitian ini terdiri dari 4 (empat) BAB. Masing-masing BAB memiliki tujuan dan memiliki sinkronasi dalam menjawab permasalahan dari penelitian ini.

BAB I terdiri dari latar belakang masalah tentang permasalahan singkat terkait keabsahan jual beli tanah yang terdapat unsur penipuan; rumusan masalah; tujuan penelitian; orisinalitas penelitian; tinjauan Pustaka; definisi operasional; dan metode penelitian.

BAB II memuat tinjauan umum yang mengkaji secara lengkap terkait tinjauan Pustaka pada BAB sebelumnya. BAB II membantu menguraikan permasalahan terkait permasalahan keabsahan jual beli tanah yang terdapat unsur cacat kehendak sebagaimana tertera di BAB III.

BAB III mengulas jawaban atas permasalahan keabsahan perjanjian jual beli tanah yang mengandung unsur cacat kehendak sesuai penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hasil atau jawaban dalam BAB ini memiliki kaitan erat dengan penjabaran pada BAB II. Kemudian akan disederhanakan secara singkat, padat, dan jelas dalam bentuk kesimpulan di BAB IV.

BAB IV berisikan kesimpulan dan saran oleh Penulis atas jawaban dari permasalahan keabsahan jual beli tanah yang terdapat unsur penipuan yang diangkat di dalam penelitian ini. Kesimpulan sebagai bentuk dari acuan bagi Pembaca yang akan melanjutkan atau melakukan penyempurnaan penelitian ini selanjutnya.

## BAB II

### TINJAUAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG TERDAPAT UNSUR CACAT KEHENDAK

#### A. Tinjauan Hukum Perjanjian Jual Beli

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam KUHPerdota Bab II Buku III Pasal 1313 yang berbunyi “Persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Buku III KUHPerdota didalamnya mengatur mengenai perjanjian yang sifatnya dapat dinilai secara materiil, tetapi tidak semua perjanjian dapat dinilai secara materiil.<sup>25</sup> Definisi dalam Pasal 1313 KUHPerdota dianggap terlalu luas dan tidak lengkap oleh beberapa sarjana hukum. Pasal tersebut hanya menjelaskan mengenai perjanjian sepihak saja dan dianggap terlalu luas karena definisi yang tertera dalam pasal tersebut dapat mencakup segala bentuk perbuatan, salah satunya perbuatan dalam lingkup hukum keluarga seperti perkawinan.

Perikatan yang berasal dari perjanjian disepakati oleh 2 (dua) pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan lahir melalui undang-undang dibuat atas kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak.<sup>26</sup> Perjanjian dalam Bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst*, bahasa tersebut sering digunakan oleh para sarjana hukum

---

<sup>25</sup> Taryana, *Op.Cit.* hlm. 65.

<sup>26</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 117.

dalam penyebutan nama lain dari perjanjian. Pakar-pakar hukum mendeskripsikan perjanjian menurut pendapat mereka masing-masing yang berlandaskan Pasal 1313 KUHPerdara, hal tersebut bertujuan untuk memperjelas isi dan maksud dari pasal tersebut. Salah satu definisi perjanjian yang sering digunakan untuk memahami isi dari pasal tersebut yaitu definisi yang dikemukakan oleh Subekti. Subekti mengungkapkan bahwa perjanjian itu merupakan persetujuan, karena adanya dua pihak yang saling sepakat untuk melakukan suatu hal yang disepakati.<sup>27</sup>

Perjanjian bisa dibuat secara lisan maupun dalam bentuk tertulis, hal ini menyatakan bahwa perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu. Perjanjian dalam bentuk tertulis bisa dikatakan lebih kuat, karena hal tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti jika adanya perselisihan antar pihak mengenai perjanjian yang disepakati. Pada undang-undang terdapat pengaturan terkait suatu bentuk perjanjian, seperti perjanjian dalam pembentukan Perseroan Terbatas yang diharuskan oleh undang-undang agar dibuat dengan akta notaris. Perjanjian yang sudah diatur dalam undang-undang harus dipenuhi agar menjadi perjanjian yang mengikat dan sah menurut hukum.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

<sup>28</sup> Taryana, *Op.Cit.* hlm. 65.

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian. Pada pasal tersebut disebutkan ada 4 (empat) syarat yang menyebabkan sahnya perjanjian, 4 (empat) syarat tersebut yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal atau tidak terlarang.

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian.<sup>29</sup>

### a. Syarat Subjektif

Syarat Subjektif menjadi salah satu syarat sahnya perjanjian, hal tersebut bisa dikatakan subjektif karena mengatur mengenai subjek perjanjian atau pihak yang terikat dengan perjanjian. Syarat subjektif harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak bisa dibatalkan.<sup>30</sup> “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” menjadi syarat sah perjanjian yang pertama, hal tersebut memiliki makna bahwa antara pihak yang membuat perjanjian harus ada kesepakatan atau saling

---

<sup>29</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang*, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta, 2005, hlm. 53.

<sup>30</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1320-kuh-perdata-tentang-syarat-sah-perjanjian-lt656f1d2fff0d7>, Diakses terakhir tanggal 12 Desember 2023.

menyetujui kehendak masing-masing yang diberikan secara bebas dengan tidak adanya paksaan, penipuan dan kekhilafan. Diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum apabila diperoleh melalui paksaan atau penipuan dan diberikan karena kekhilafan.<sup>31</sup> Suatu perjanjian jika memenuhi klausula-klausula yang telah disebutkan diatas maka suatu perjanjian tersebut patut dikatakan bahwa mengandung unsur cacat kehendak dalam kesepakatan perjanjian. Konsekuensi dari cacat kehendak adalah perjanjian dapat dibatalkan jika terdapat salah satu pihak yang memohonkan agar perjanjian tersebut dibatalkan.

Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang memiliki kewenangan untuk membuat perikatan, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap. Dari keterangan Pasal 1329 KUHPerdara itu menjelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian yang ke 2 (dua) “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”. Seseorang bisa dinyatakan cakap hukum apabila sudah memenuhi beberapa syarat, yaitu:

- a. Dewasa;
- b. Berakal sehat atau tidak berada dibawah pengampuan; dan
- c. Tidak bersuami bagi Perempuan.

---

<sup>31</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm. 94.

Ketentuan cakap hukum diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdota, pasal tersebut menyatakan mengenai orang yang cakap untuk membuat suatu perjanjian.<sup>32</sup>

Pasal 1330 KUHPerdota menjelaskan mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, orang yang tidak cakap tersebut yaitu:

a. Anak yang belum dewasa

Pasal 330 KUHPerdota menjelaskan bahwa orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan sebelumnya tidak pernah kawin.

b. Orang yang berada di bawah pengampuan

Pasal 433 KUHPerdota menjelaskan mengenai ketentuan bahwa orang yang berada di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan gila, dungu, atau mata gelap, meskipun orang tersebut bisa disebut cakap dalam menggunakan pikirannya.

c. Perempuan yang telah kawin

Undang-undang telah menentukan orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian adalah Perempuan yang sudah menikah. Ketentuan tersebut ternyata sudah tidak digunakan lagi sejak adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 atau yang bisa disebut SEMA Nomor 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap

---

<sup>32</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/?page=2>, Diakses terakhir tanggal 09 Desember 2023.

Burgerlijk Werbook tidak sebagai undang-undang. SEMA Nomor 3 Tahun 1963 menjelaskan bahwa perempuan yang terikat perkawinan dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa harus izin dengan suaminya.<sup>33</sup>

b. Syarat Objektif

Syarat Objektif menjadi salah satu syarat sahnya perjanjian, hal tersebut bisa dikatakan objektif karena mengatur mengenai objek perjanjian terikat dengan perjanjian. Syarat objektif harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak batal demi hukum.<sup>34</sup> Menjadi salah satu syarat sahnya perjanjian, “suatu pokok persoalan tertentu” menjelaskan bahwa didalam perjanjian harus ada objek yang menjadi dasar kesepakatan. Objek perjanjian bisa juga berbentuk barang yang sekarang ada atau barang yang akan ada pada waktu yang sudah ditentukan. Barang yang dapat menjadi objek perjanjian yaitu:

- a. Barang yang dapat diperdagangkan, merujuk pada Pasal 1332 KUHPerdara;
- b. Barang yang dapat ditentukan jenisnya, merujuk pada Pasal 1333 KUHPerdara;
- c. Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang atau barang yang nanti akan ada, merujuk pada Pasal 1334 KUHPerdara.

---

<sup>33</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kedudukan-istri-dalam-melakukan-perbuatan-hukum-lt51466c18c9a9f>, Diakses terakhir tanggal 13 Desember 2023.

<sup>34</sup> <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt618a248d5254c/penjelasan-batal-demi-hukum-dalam-hukum-perjanjian/>, Diakses terakhir tanggal 13 Desember 2023.

Syarat sahnya perjanjian terakhir yaitu “suatu sebab yang tidak terlarang”. Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>35</sup> Sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdara sebab terlarang yang dimaksud dalam hal ini merupakan suatu hal yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum.

### 3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Dalam KUHPerdara asas perjanjian ada 5 (lima), asas kebebasan berkontrak, asas konsesualisme, asas kepastian hukum, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman pada tanggal 17-19 Desember 1985 yang dirumuskan dalam Lokakarya Hukum Perikatan menetapkan 8 (delapan) asas lain yang ditetapkan sebagai asas perikatan nasional. Asas tersebut meliputi asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.<sup>36</sup>

#### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas dalam perjanjian yang memberikan setiap orang untuk bebas membuat atau

---

<sup>35</sup> Taryana Soenandar, *Op. Cit.*, hlm. 81.

<sup>36</sup> Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, *Binamulia Hukum*, Edisi No. 2, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2018, hlm. 117.

menentukan perjanjian dengan siapapun. Asas ini juga menerangkan bahwa dalam membuat perjanjian bebas untuk menentukan jenis, bentuk, objek, dan isi dari perjanjian tersebut selagi tidak melanggar hal yang ada di undang-undang dan bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>37</sup>

b. Asas Konsensualisme

Pengertian dari asas konsensualisme yaitu pada dasarnya perjanjian tercipta cukup dengan tercapainya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak tanpa memerlukan formalitas tertentu. Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan mengenai asas konsensualisme ini, yang mana dijelaskan bahwa syarat sahnya perjanjian harus dengan kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya.<sup>38</sup>

c. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum juga biasa kita kenal dengan istilah *pacta sunt servanda*, asas ini merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Pasal 1338 KUHPerdara menjadi rujukan dalam asas ini, karena dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>39</sup> Akibat dari asas kepastian hukum atau *pacta sunt servanda* tertera dalam Pasal 1338

---

<sup>37</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 13.

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 15.

<sup>39</sup> M. Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”, *Suhuf*, Edisi No. 1, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014, hlm. 52.

ayat (2) KUHPerdara yang mengatakan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan dua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ini merupakan asas yang berhubungan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Merujuk pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian asas itikad baik ini dibedakan menjadi 2 (dua), asas itikad baik subjektif dan asas itikad baik objektif.<sup>40</sup> Asas itikad baik dalam bentuk subjektif ini diartikan sebagai sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum. Asas itikad baik dalam bentuk objektif ini diartikan mengenai pelaksanaan suatu perjanjian yang menekankan pada pelaksanaan hak serta kewajiban dalam perjanjian tanpa melanggar norma yang ada di masyarakat.

e. Asas Kepribadian

Merujuk pada ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara, asas kepribadian ini merupakan asas yang memberikan pengertian mengenai seseorang hanya dapat membuat atau mengadakan perjanjian untuk kepentingan diri sendiri. Pihak ketiga yang tidak

---

<sup>40</sup> Emanuel Raja Damaitu, "Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 1, Fakultas Hukum Universitas Negeri Sebelas Maret, 2014, hlm. 66.

mempunyai sangkut paut dalam suatu perjanjian dan tidak mengambil manfaat serta kerugian dari suatu perjanjian. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga, tidak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya.<sup>41</sup>

#### 4. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara yang mempunyai sifat terbuka. Terbuka disini memiliki arti kebebasan kepada individu atau masyarakat dalam mengadakan perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang merujuk pada Pasal 1338 KUHPerdara yang mengandung makna bahwa “para pihak bebas untuk membuat menentukan bentuk macam dan isi dari perjanjian asalkan tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.<sup>42</sup>

Suatu perikatan terdapat suatu hubungan hukum yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal kepada pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi hal tersebut. Unsur perjanjian terdiri dari bagian pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok bisa juga disebut dengan *essensialia* dan bagian yang tidak pokok bisa

---

<sup>41</sup> H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 26.

<sup>42</sup> Hetty Hassanah, *Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 2008, hlm.34.

disebut *naturalia* dan *akcidentalialia*.<sup>43</sup> Unsur *Esensialia* merupakan unsur pokok yang harus ada dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Unsur tersebut merupakan bagian penyebab yang menjadikan terciptanya perjanjian yang mengikat. Perjanjian yang mengikat harus dibuat dengan memenuhi atau mengandung unsur *esensialia* didalamnya, karena perjanjian dianggap tidak memenuhi syarat yang sah secara hukum apabila unsur tersebut tidak ada.

Unsur *Naturalia* merupakan bagian yang oleh undang-undang diatur sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Unsur ini merupakan unsur bawaan yang melekat pada setiap perjanjian, karena salah satu pihak harus meyakinkan bahwa objek perjanjian tersebut tidak cacat atau rusak. Unsur *Aksidentalialia* merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian. Unsur ini bagian yang mana para pihak dalam membuat perjanjian ditambahkan sebagai undang-undang, karena hal tersebut tidak ada aturannya dalam undang-undang. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan oleh para pihak yang terikat, seperti ketentuan domisili para pihak, tempat melakukan tanda tangan perjanjian, dan pengadilan yang akan menjadi tempat penyelesaian sengketa.<sup>44</sup> Hal ini tidak ada diatur dalam undang-undang dan tidak harus dicantumkan dalam

---

<sup>43</sup> Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdara*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012, hlm. 75.

<sup>44</sup> <https://www.bantuanhukum-sbm.com/artikel-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-kuh-perdata>, Diakses terakhir 14 Desember 2023

perjanjian, tetapi hal ini sebaiknya dicantumkan agar perjanjian mendapat kepastian hukum.

## **B. Tinjauan Hukum Cacat Kehendak dalam Perjanjian**

Batalnya suatu perjanjian merupakan suatu keadaan dimana terdapat ketidaksempurnaan yang terjadi pada suatu perjanjian yang disebabkan tidak sesuainya ketentuan hukum yang berlaku, yang pada akhirnya tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, dimana suatu perjanjian dapat batal apabila tidak memenuhi salah satu unsur syarat sahnya perjanjian.<sup>45</sup> Suatu perjanjian dikatakan sebagai perjanjian yang cacat hukum apabila perjanjian tersebut dibuat dengan disertai unsur-unsur yang menyebabkan cacat kehendak, seperti kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan.

Para pihak yang menyepakati suatu perjanjian yang didalamnya terdapat unsur kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian tersebut dinyatakan sebagai perjanjian yang dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti yang dijelaskan pada Pasal 1321 KUHPerdara.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100>, Diakses terakhir 14 Desember 2023

<sup>46</sup> Eka Primbodo, "Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi", (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2011), hlm 43.

a. Kekhilafan

Pada dasarnya dalam hal pembuatan perjanjian seseorang haruslah memiliki niat yang baik, namun pada praktiknya terdapat banyak faktor yang menjadikan suatu perjanjian itu tidak sah terkhusus karena seseorang dalam keadaan khilaf.<sup>47</sup> terkait kekhilafan dapat terjadi bilamana didalam perjanjian telah terdapat kesesuaian kehendak namun pada prosesnya baru disadari adanya ketidak sesuaian antara lain:

1. Error in persona

Error in persona memiliki banyak pemaknaan, namun secara sederhana dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang.<sup>48</sup>

Error in persona didalam perjanjian ini berkonsekuensi pihak tersebut tidak memiliki hak untuk menggugat perkara yang disengketakan

2. Error in Substantia

Pada intinya kekhilafan error in substantia ada ketika telah terjadi kesamaan kehendak namun terdapat kekeliruan didalam ranah bendanya, yang perlu digarisbawahi adalah kekeliruan ini ada akibat kekhilafan terhadap benda yang menjadi objek perjanjian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1322 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekhilafan bukanlah alasan pembatalan suatu perjanjian. Pembatalan karena kekhilafan bisa terjadi karena mengenai hakikat barang yang

---

<sup>47</sup> Widia, I. Ketut, and I. Nyoman Putu Budiarta. "Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian." *Kertha Wicaksana* 16, no. 1 (2022): hlm. 3

<sup>48</sup> Musnadi, Rosena Amelia, and Artaji Artaji. "Eksepsi Error in Persona terhadap Gugatan Hak Waris Ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia pada Pengadilan Tinggi Agama." *COMSERVA: Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat* 3, no. 10 (2024): hlm. 4218

menjadi pokok persetujuan tidak sesuai dan persetujuan yang diberikan dalam suatu perjanjian diberikan oleh seseorang karena diri seseorang lain yang bersangkutan.

b. Paksaan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 KUHPerdara yang menyatakan bahwa paksaan merupakan perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh seseorang memberi kesan dan dapat menimbulkan rasa ketakutan pada orang lain. Paksaan juga bisa diartikan sebagai perbuatan yang tidak adil atau ancaman yang dapat menghalangi seseorang untuk menyatakan kehendaknya dengan bebas dalam mengadakan perjanjian.<sup>49</sup>

Bentuk dari paksaan sejatinya bukan hanya melalui tindakan menekan, namun juga ancaman verbal. Perlu digarisbawahi paksaan yang mengakibatkan suatu perjanjian cacat dalam kehendak ini bukan dalam bentuk paksaan yang absolut, karena jika paksaan hadir secara absolut dengan cara cara yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang maka sama sekali suatu perjanjian dianggap tidak pernah terjadi, atau batal demi hukum.<sup>50</sup>

Berbeda dengan keadaan dimana seseorang kehendaknya tidak bebas karena keadaannya dibawah ancaman, maka perjanjian dapat dibatalkan. Bentuk paksaan yang dapat disebut sebagai alasan dari cacat kehendak

---

<sup>49</sup> Agra Verta Ardi Nugraha, *Op. Cit*, hlm. 32.

<sup>50</sup> Widia, I. Ketut, and I. Nyoman Putu Budiarta. "Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian." *Kertha Wicaksana* 16, no. 1, 2022, hlm. 4

adalah jika paksaan dilakukan namun tidak menggunakan cara-cara yang tidak diperbolehkan undang-undang.<sup>51</sup>

Dalam budaya *Common Law*, paksaan biasa dikenal dengan sebutan “*duress*” yang mana keadaan tersebut muncul dimana adanya satu pihak yang menggunakan kekerasan dalam pembuatan perjanjian. Jadi pihak yang dibawah ancaman tersebut tidak memberikan persetujuannya dengan merdeka. Sehingga konsekuensi dari perjanjian yang demikian, suatu perjanjian dapat dibatalkan menurut kehendak pihak yang posisinya dibawah ancaman tersebut.<sup>52</sup>

c. Penipuan

Berdasarkan Pasal 1328 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian apabila penipuan yang dipakai oleh salah pihak adalah semikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Ketentuan pasal tersebut menyatakan bahwa penipuan merupakan tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian agar pihak yang lain menyetujui suatu perjanjian. Unsur-unsur perbuatan yang dapat dikatakan sebagai penipuan yaitu:<sup>53</sup>

- a. Tindakan yang dilakukan murni hanya bermaksud jahat, menyesatkan, atau mengakali;

---

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> Hermansyah, Nanang. "Paksaan (Dwang/Duress) Menurut Civil Law System (KUH Perdata Indonesia) Dan Common Law System (Yurisprudensi Inggris) Dalam Perjanjian." *Wasaka Hukum* 9, no. 1, 2021, hlm. 31

<sup>53</sup> Eka Primbodo, *Op. Cit.*, hlm. 46.

- b. Sudah diniatkan sejak sebelum perjanjian dibuat; dan
- c. Dilakukan dengan tujuan agar pihak lain berkenan mengadakan dan menandatangani perjanjian;
- d. Tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.

Penipuan tidak menyebabkan perjanjian batal demi hukum, tetapi perjanjian tersebut dapat dimintai pembatalan kepada Majelis Hakim. Pasal 1328 KUHPdata menyatakan bahwa penipuan tidak bisa dikira-kira melainkan harus dibuktikan, oleh karena itu pihak yang mengajukan adanya unsur penipuan harus membuktikannya.<sup>54</sup> Pihak yang menggugat atas pembatalan perjanjian karena adanya unsur penipuan, maka pihak penggugat berhak memperoleh ganti rugi.

d. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan Keadaan dalam sistem common law merupakan doktrin yang menentukan pembatalan perjanjian yang dibuat berdasarkan tekanan yang tidak patut. Penyalahgunaan ada Ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara dibawah paksaan. Penyalahgunaan keadaan tidak selalu berhubungan dengan isi dari suatu perjanjian, tetapi bisa juga terletak pada kedudukan pihak-pihak yang membuat perjanjian.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Ariyanto, "Pengaturan Penipuan Dalam Hukum Perdata: Studi Perbandingan KUHPdata Indonesia Dengan Nieuw Burgerlijk Wetboek", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure Vol. 23 No. 4*, Universitas Islam Indonesia, 2023, hlm. 478.

<sup>55</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 268.

## C. Tinjauan Hukum Jual Beli Tanah

### 1. Definisi Jual Beli Tanah

Menurut Ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud dengan jual beli adalah “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Jual beli tanah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar karena adanya kesepakatan bersama dalam hal jual beli tanah. Pada jual beli tanah pihak penjual sudah beralih ke pihak pembeli, namun untuk pemindahan hak masih diperlukan penyerahan.<sup>56</sup>

Jual beli tanah tidak dijelaskan dan diterangkan secara rinci dalam UUPA, tetapi mengingat bahwa hukum agraria yang dianut dalam UUPA adalah hukum adat. Pengertian jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum dalam hal peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya. Peralihan hak dalam jual beli tanah terjadi pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual.<sup>57</sup>

### 2. Prinsip-Prinsip Dalam Jual Beli Tanah

Dalam jual beli tanah terdapat beberapa prinsip yang harus diperhatikan, karena hal ini untuk menghindari konflik yang kemungkinan terjadi. Jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan

---

<sup>56</sup> Cici Fajar Novita, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)”, *Jurnal Hukum Legal Opinion* Edisi 3 Vol. 2, 2014, hlm. 4.

<sup>57</sup> Wagirin, “Aspek Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Pendaftaran Tanah yang Berasal dari Jual Beli di Bawah Tangan”, *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 2018, hlm. 13.

tunai, ini menjadi aturan dasar dalam perbuatan jual beli tanah. Terang dalam jual beli tanah yaitu dilakukan secara terbuka, baik subyek maupun objeknya. Tunai dalam hal ini yaitu pembayaran atas pembelian tanah dilakukan seketika dan sekaligus.<sup>58</sup>

Penjual adalah pemilik atau pemegang hak milik atas tanah yang menjadi objek beli. Hal ini menjadi salah satu prinsip jual beli tanah, karena pihak penjual harus merupakan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>59</sup> Jual beli tanah harus melalui penyerahan fisik dan penyerahan yuridis. Pasal 1475 KUHPerdota menyatakan bahwa penyerahan adalah pemindahan barang yang menjadi objek jual beli dari kekuasaan dan hak milik penjual ke dalam kekuasaan dan hak milik pembeli. Objek jual beli yang sebenarnya merupakan hak atas tanahnya, jadi dalam jual beli tanah yang diperjual belikan bukan hanya tanahnya saja tetapi juga hak atas tanah secara yuridis.

### 3. Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas dengan dua dimensi yaitu panjang dan lebar.<sup>60</sup> Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA. Peralihan hak adalah perbuatan hukum yang di sengaja untuk

---

<sup>58</sup> Adya Paramita Prabandari, *Loc. Cit.*

<sup>59</sup> Satria Ginting, "Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2012/PN.Mlg)", *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 2020, hlm. 8.

<sup>60</sup> Sahnian, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2018, hlm. 6.

memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain yang dapat dilakukan dengan banyak cara, jual beli, tukar menukar, hibah, wasit, pemberian menurut adat, dan perbuatan hukum.

Syarat-Syarat yang harus dipenuhi dalam peralihan hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997. Pihak yang berwenang untuk menjual tanah adalah pemegang hak atas tanah yang disebut pemilik. Pasal 21 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa pihak yang berhak mempunyai hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia yang cakap hukum. Tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa, hal tersebut merupakan beberapa syarat dalam peralihan hak milik atas tanah.

#### **D. Tinjauan Hukum Jual Beli Dalam Islam**

##### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli menurut islam merujuk pada pertukaran harta dengan harta untuk keperluan pengelolaan disertai dengan lafal ijab dan qabul menurut tata aturan yang ditentukan dalam syariat islam. Jual beli juga bisa menjadi tindakan tolong menolong antar sesama umat yang memiliki landasan kuat terhadap Al-Qur'an dan Hadist.<sup>61</sup>

Al-Qur'an merupakan kalam Allah SWT yang disampaikan melalui Malaikat Jibril kepada Nabi Muhammad SAW. Tujuan dari diturunkannya Al-Quran untuk membimbing umat manusia ke jalan

---

<sup>61</sup> Nasrun Harum, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, hlm. 113.

yang benar.<sup>62</sup> Dasar hukum jual beli menurut pandangan islam merujuk pada surat Al-Baqarah ayat 275 yang artinya, “Orang-orang yang memakan (bertransaksi) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapapun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang menulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal didalamnya.

Ayat tersebut merujuk pada kehalalan jual beli dan mengharamkan riba, dan menolak argument kaum musyrikin yang menentang disyariatkannya jual beli dalam Al-Quran. Kaum musyrikin atau kaum yang menyamakan Allah SWT dengan sesama Allah beserta terkait kekhusuan Allah SWT, mereka memandang jual beli yang disyariatkan dalam Al-Qur’an sama dengan sistem ribawi.<sup>63</sup>

Hadist dimaknai sebagai ucapan dan segala perbuatan yang dilakukan Nabi Muhammad SAW. Menurut Bahasa, hadist itu berarti perkataan, percakapan, berbicara. Nabi Muhammad SAW bersabda

---

<sup>62</sup> Amin Suma, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, Era Adicitra Intermedia, Solo, 2011, hlm. 39.

<sup>63</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hlm. 71.

dalam hadis yang diriwayatkan oleh imam Bazzar mengenai jual beli.<sup>64</sup> Dari Rif'ah ibn Rafi sesungguhnya Rasulullah pernah ditanya “usaha apa yang paling baik? Rasulullah SAW menjawab “Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur” (H.R. Al-Bazzar dan disahihkan oleh Al-Hakim) (al-Shan’ani,t.th:4).

Berdasarkan hadist diatas menjelaskan bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, tetapi jual beli menurut Imam Asy Syatibi jual beli menjadi wajib dan menjadi haram ketika terjadi ikhtar. Ikhtar adalah penimbunan barang yang dilakukan dengan sengaja bertujuan untuk menguntungkan diri sendiri. Jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantuan orang lain, hal ini juga disepakati oleh para ulama.<sup>65</sup>

Surat Al-Baqarah ayat 282 yang artinya, “Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli”. Dari ayat tersebut menjelaskan terkait teknis bagaimana melakukan jual beli yang benar. Pada pelaksanaan jual beli hendaknya perlu menunjuk saksi atau alat bukti lain, dengan tujuan untuk memberikan saksi atau pembuktian bahwa kedua belah pihak tersebut benar-benar telah melakukan jual beli.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, 2015, hlm. 243.

<sup>65</sup> Ibid, 244

<sup>66</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Intermassa, Jakarta 1986, hlm. 69.

## 2. Syarat Sah Jual Beli

Jual beli yang sah menurut hukum islam yaitu jual beli yang sudah terpenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada unsur gharar atau tipu daya. Menurut islam terdapat jual beli yang tidak menggunakan ijab dan qobul yaitu jual beli dengan perbuatan atau dikenal dengan Al-Mu'aataah. Al-Mu'aataah adalah mengambil dan memberikan barang tanpa ijab qabul, dengan syarat sudah tertera label harga pada barang tersebut.<sup>67</sup>

Jual beli tidak sah menurut hukum islam adalah jual beli yang fasid dan bathil. Bisa dikatakan bathil karena jual beli yang tidak memenuhi rukun dan tidak diperkenankan oleh syara' atau bisa disebut hukum dalam islam, seperti jual beli barang najis, bangkai, babi, kotoran dan lain-lain. Jual beli fasid adalah jual beli yang prinsipnya tidak bertentangan dengan syara' namun adanya sifat tertentu yang berkaitan dengan keabsahannya. Jual beli yang didalamnya terdapat tipu daya atau gharar yang merugikan salah satu pihak, hal tersebut bisa dikatakan jual beli fasid.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 77.

<sup>68</sup> Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah kontekstual*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 131.

### **BAB III**

#### **KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK**

Perjanjian dalam era globalisasi tentu banyak sekali dibuat oleh para pihak-pihak yang mempunyai tujuan yang sama. Tujuan dari para pihak membuat perjanjian itu untuk mematuhi dan memenuhi kewajiban dari perjanjian yang mereka buat. Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan hak serta kewajiban bagi setiap pihak yang membuatnya.<sup>69</sup>

Pembuatan perjanjian harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat yang terkandung didalam pasal tersebut dapat mengakibatkan akibat hukum yang berbeda, seperti pada syarat nomor 1 dan 2 yang menjelaskan mengenai subjeknya perjanjian, sedangkan pada syarat nomor 3 dan 4 menjelaskan mengenai objek dari perjanjian. Syarat sah yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu berlaku untuk semua perjanjian yang akan dibuat dan disepakati oleh para pihak, salah satunya termasuk perjanjian jual beli.<sup>70</sup>

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji

---

<sup>69</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 7.

<sup>70</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>71</sup> Pasal 1458 KUHPerdato menjelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.<sup>72</sup>

Setiap pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli mempunyai keterkaitan antara pihak satu dengan pihak lain, yang mana para pihak harus melaksanakan hak beserta kewajiban yang ada pada perjanjian jual beli tersebut. Menurut Pasal 1459 KUHPerdato, hak milik atas barang yang dijual berpindah kepada pembeli merujuk pada Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdato.<sup>73</sup> Pasal 612 KUHPerdato dapat diartikan barang bergerak pemindahannya cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut, yang artinya penyerahan dari tangan ke tangan.<sup>74</sup>

Pasal 613 KUHPerdato mengatur mengenai barang tak bertubuh, pasal tersebut menjelaskan penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau akta dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain.<sup>75</sup> Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang dilakukan dengan memberikan penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu. Menurut Pasal 616 KUHPerdato, barang tidak bergerak yang berwujud tanah

---

<sup>71</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>72</sup> Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>73</sup> Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>74</sup> Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>75</sup> Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.<sup>76</sup>

Pembuatan suatu perjanjian jual beli harus dengan prosedur hukum yang berlaku, serta dilandaskan pada suatu kesepakatan dari kedua belah pihak. Perjanjian jual beli dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum yang berkonsekuensi batal demi hukum maupun wanprestasi yang berkonsekuensi dapat dibatalkan apabila suatu perjanjian tersebut tidak dibuat sesuai dengan syarat hukum, karena perjanjian jual beli yang sah dibuat dengan memenuhi syarat-syarat hukum yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdato.<sup>77</sup>

Batalnya suatu perjanjian dikarenakan kondisi dimana perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa penyebab dapat dibatalkannya maupun batal demi hukum suatu perjanjian itu disebabkan oleh tidak terpenuhinya unsur subjektif maupun objektif sahnya perjanjian, yang mana dalam pembahasan penelitian ini bergaris bawah mengenai pelanggaran syarat subjektif berupa kecakapan dan kesepakatan para pihak yang meliputi paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Seiring berkembangnya waktu, batalnya perjanjian dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif sahnya perjanjian juga disebabkan oleh kehendak yang muncul karena adanya penyalahgunaan keadaan.<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>77</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>78</sup> J.Satrio, *Loc.Cit.*

Paksaan menjadi salah satu penyebab perjanjian tidak sah, paksaan secara bahasa hukum dapat diartikan sebagai keadaan seseorang agar tidak berbuat bebas sesuai dengan kehendaknya sendiri tetapi dibatasi oleh orang lain. Pasal yang menjelaskan mengenai perjanjian yaitu:

- a. Pasal 1323 KUHPerdara menjelaskan bahwa paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.<sup>79</sup>
- b. Pasal 1324 KUHPerdara juga menjelaskan bahwa paksaan terjadi bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberikan kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Menurut pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan yang bersangkutan. Penjelasan diatas dapat diartikan bahwa paksaan tidak hanya menimbulkan rasa takut pada diri seseorang yang membuat perjanjian, tetapi paksaan bisa berupa kejahatan, ancaman, dan ancaman kepemilikan tanah yang dilakukan secara tidak sah mengakibatkan kerugian oleh pihak yang membuat perjanjian dibawah paksaan orang lain untuk menyetujui isi dari perjanjian.<sup>80</sup>
- c. Pasal 1325 KUHPerdara menjelaskan paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat

---

<sup>79</sup> Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>80</sup> Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.<sup>81</sup>

- d. Pasal 1326 KUHPerdara menjelaskan rasa takut karena hormat kepada bapak,ibu atau keluarga lain dalam garis ke atas, tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan persetujuan.<sup>82</sup>
- e. Pasal 1327 KUHPerdara menjelaskan bahwa pembatalan suatu persetujuan berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti persetujuan itu dibenarkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam, atau jika telah dibiarkan lewat waktu yang ditetapkan oleh undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya.<sup>83</sup>

Kekhilafan terjadi ketika seseorang memiliki pandangan yang berbeda dengan fakta sebenarnya dari sudut pandang lain terkait orang atau barang tertentu yang terlibat dalam tindakan hukum yang akan dilakukan.<sup>84</sup> Kekhilafan merupakan salah satu dari penyebab perjanjian menjadi tidak sah, hal tersebut tercantum pada Pasal 1322 KUHPerdara. Pasal 1322 KUHPerdara menjelaskan bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama diri orang yang bersangkutan.

---

<sup>81</sup> Pasal 1325 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>82</sup> Pasal 1326 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>83</sup> Pasal 1327 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>84</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Surabaya, 1979, hlm. 135.

Penipuan menurut Pasal 1328 merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat.<sup>85</sup> Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan. Penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak tidak hanya suatu kebohongan, melainkan meliputi serangkaian kebohongan yang menjadi kehendak salah satu pihak yang berniat untuk membohongi pihak lain. Penipuan yang terjadi pada kasus ini yaitu pihak (pelaku) yang katanya ingin membantu memperlancar pinjaman dari bank dikarenakan korban mengalami sakit ginjal kronis, tetapi ketidak tahuan korban mengenai hukum dimanfaatkan oleh pelaku untuk mengambil alih Sertifikat Hak Milik milik korban. Pelaku meminta tolong kepada korban untuk menandatangani blanko-blanko kosong dengan alasan untuk formalitas.

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila perjanjian terbentuk atas dasar ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, bisa juga terjadi ketidakadilan pada suatu keadaan. Terjadinya penyalahgunaan juga disebabkan ketika pihak yang melakukan suatu perjanjian dengan cara dibawah paksaan seperti ancaman, paksaan, dan terror. Penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata berkaitan dengan isi dari perjanjian, karena isi dari perjanjian bisa saja merugikan salah satu pihak.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>86</sup> J. Satrio, *Op, Cit*, hlm.317.

Perjanjian yang sah harus memenuhi beberapa syarat, seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian yang dibuat secara sah yaitu perjanjian yang memenuhi syarat dan mengikat para pihak yang membuatnya, hal itu sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*.

Pada perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015 menjelaskan bahwa di Desa Mranggen, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak telah terjadi pemindahan Sertifikat Hak Milik selanjutnya disebut (SHM) yang terdapat unsur penipuan dari pemindahan tersebut.<sup>87</sup> H. Musohib merupakan pemilik sah atas sebidang tanah bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya berbentuk kandang, kerangka jati, lantai keramik, dinding tembok, atap genteng dengan ukuran 7 x 15 m<sup>2</sup> yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen.

Bahwa pada bulan Maret tahun 2009 H. Musohib selanjutnya disebut sebagai (Pemilik Tanah) dalam keadaan sakit ginjal kronis membutuhkan biaya pengobatan. H. Musohib melalui Hj. Muniroh selaku istri dari pemilik tanah meminta tolong kepada Murjayati untuk menjualkan tanah tersebut. Murjayati ditemani oleh Hery Kusnandar selanjutnya disebut (Penjual) datang ke rumah H. Musohib dan bertemu dengan H. Musohib dan Hj Muniroh, Murjayati dan Hery Kusnandar mengatkan kepada para pemilik tanah untuk tidak menjual tetapi akan dibantu mencairkan pinjaman uang di bank.

---

<sup>87</sup> Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) No. 3020 K/Pdt/2015.

Hery Kusnandar bersama dengan Murjayati datang lagi kerumah H. Musohib dan Hj. Muniroh untuk memberikan informasi bahwa mereka sudah bertemu dengan pimpinan bank, tetapi pimpinan bank ingin melihat asli sertifikat tanah Hak Milik atas nama H. Musohib. Hery Kusnandar dan Murjayati meminta sertifikat asli Nomor : 1640 / Desa Mranggen atas nama H. Musohib dan uang tunai sebagai pelicin sebesar Rp.65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana terbukti pada Putusan Pidana Nomor 206/Pid.B/2012/PN.Dmk Jo. Nomor 362/Pid./2012/PT.Smg Jo. Nomor 679/K/Pid./2013 yang berkekuatan hukum tetap.

Mendengar bujukan dari Hery Kusnandar pemilik tanah terpengaruh dan menyerahkan sertifikat asli atas objek Nomor 1640/Desa Mranggen atas nama H. Musohib beserta uang tunai sebagai pelicin sebesar Rp. 65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah) kepada Hery Kusnandar dan sertifikat kemudian diserahkan kepada Murjayati untuk dibawa. Murjayati tanpa sepengetahuan pemilik tanah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1640 / Desa Mranggen atas nama H.Musohib secara melawan hukum kepada Notaris/PPAT Djonny Priatko, S.H. untuk kepentingan balik nama atas nama Hery Kusnandar diluar kehendak pemilik tanah.

Hery Kusnandar masih membutuhkan syarat-syarat lain, maka dari itu Hery Kusnandar, Murjayati dan karyawan dari Notaris/PPAT Djonny Priatko, S.H. datang kerumah H.Musohib dan Hj. Muniroh untuk melengkapi persyaratan balik nama. Pemilik tanah diminta Hery Kusnandar untuk menandatangani blanko-blanko kosong dengan alasan untuk formalitas, dan setelah itu Hery Kusnandar

meminta kepada pemilik tanah untuk menunggu hasil pencairan dana pinjaman dari bank. Pemilik tanah menunggu hingga 2 (dua) tahun untuk mendapatkan pinjaman dari bank dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen seluas  $\pm 350\text{m}^2$  atas nama H. Musohib untuk biaya pengobatan tetapi tidak ada hasilnya.

Hery Kusnandar ternyata telah melakukan penipuan terhadap H. Musohib dan Hj Muniroh atas objek tanah tersebut, dengan memindahkan hak atas objek tanah dengan membuat Akta Jual Beli Nomor 214/2009 tanggal 5 Mei 2009 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Djonny Priatko, S.H. di Kabupaten Demak tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Pemilik tanah merasa tidak pernah ada kesepakatan jual beli atas objek tanah yang mereka miliki, dan pemilik tanah juga tidak pernah datang ke kantor PPAT manapun untuk menandatangani Akta Jual Beli atas objek tanah tersebut.

Hery Kusnandar mengajukan permohonan balik nama atas objek tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen seluas  $\pm 350\text{ m}^2$  tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tidak cermat dan tidak teliti dalam penilaian kebenaran data fisik dan data yuridis atas objek tanah hasil kehajatan penipuan yang diajukan oleh Hery Kusnandar. Kepala Kantor Pertanahan secara melawan hukum melakukan balik nama atau peralihan hak atas objek tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen seluas  $\pm 350\text{ m}^2$ , dari yang awalnya atas nama H. Musohib diganti menjadi atas nama Hery Kusnandar.

Hery Kusnandar berhasil melakukan balik nama atau peralihan hak atas objek tanah tersebut, kemudian Hery Kusnandar yang disetujui oleh Lindawati sebagai istrinya menjual objek tanah tersebut secara melawan hukum. Objek tanah yang dimiliki Hery Kusnandar tersebut dijual kepada Muhammad Andi Arslan, S.E. selanjutnya disebut (Pembeli) dihadapan Notaris/PPAT Lies Retno Wulandari, S.H., dan dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 260/2010 tanggal 17 September 2010.

Perbuatan Lindawati sebagai istri Hery Kusnandar menandatangani penandatanganan sebagai penjual dalam Akta Jual Beli Nomor 260/2010 tanggal 17 September 2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lies Retno Wulandari, S.H. di Kabupaten Demak merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum itu terjadi karena Hery Kusnandar dalam memperoleh hak atas tanah tersebut melalui cara yang tidak halal, yaitu dengan adanya unsur penipuan yang bertentangan dengan Pasal 1320 huruf d KUHPdata mengenai syarat sah perjanjian.

Muhammad Andi Arslan, S.E mengajukan balik nama atas objek tanah tersebut kepada Notaris/PPAT Lies Retno Wulandari, S.H., secara melawan hukum Notaris/PPAT Lies Retno Wulandari, S.H. melakukan peralihan hak atas objek tanah yang semula atas nama Hery Kusnandar berubah menjadi atas nama Muhammad Andi Arslan, S.E. Objek tanah tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah sudah dikuasai Pengurus Cabang Koperasi Simpan Pinjam Jasa Mranggen.

Perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata merupakan suatu perbuatan terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya. Pihak yang

dimaksud yaitu ada pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan ada pihak lain yang mengikatkan dirinya untuk membayar yang diperjanjikan. Terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kesepakatan antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut, hal itu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Sesuai dengan aturan yang tercantum dalam Pasal 1458 KUHPerdara, disebutkan bahwa transaksi jual beli dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak setelah terjadi kesepakatan mengenai barang yang diperdagangkan beserta harganya. Hal ini berlaku meskipun barang belum diserahkan dan pembayaran harga belum dilakukan.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa dasar terbentuknya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan, sehingga kesepakatan menjadi elemen kunci yang menentukan keabsahan suatu perjanjian. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk memastikan keabsahan suatu perjanjian, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Suatu perjanjian harus dibuat dengan adanya kesepakatan para pihak. Perjanjian jual beli itu bersifat konsensual, untuk terciptanya suatu perjanjian jual beli cukup dengan tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Untuk menyetujui pembuatan suatu perjanjian para pihak harus memiliki kebebasan kehendak, yang berarti kesepakatan harus diberikan secara bebas tanpa paksaan oleh pihak-pihak yang terlibat. Bebas yang dimaksud dalam hal ini merupakan para pihak yang terlibat dalam perjanjian memberikan persetujuan mereka tanpa adanya pengaruh yang

menyebabkan cacatnya suatu kehendak. Berdasarkan Pasal 1321 KUHPdata, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang dapat menyebabkan cacatnya kesepakatan dalam perjanjian meliputi kekhilafan, paksaan, penipuan, dan tambahan unsur lain yaitu penyalahgunaan keadaan. Unsur tambahan ini diakui pertama kali di Indonesia melalui yurisprudensi, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641 K/Pdt/2001.

Perjanjian jual beli tanah antara Muhammad Andi Arslan, S.E. dengan Hery Kusnandar sebagaimana pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015, dapat diketahui bahwa Hery Kusnandar mendapatkan tanah tersebut dengan menggunakan unsur penipuan. Hery Kusnandar menipu seorang yang memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen atas nama H. Musohib. H. Musohib pada tahun 2009 dalam keadaan sakit ginjal kronis yang sedang membutuhkan biaya pengobatan, yang berniat untuk menjual tanah tersebut untuk biaya pengobatan. H. Musohib melalui istrinya Hj. Muniroh meminta bantuan kepada Murjayati untuk menjual objek tersebut, tetapi Murjayati ditemani Hery Kusnandar mendatangi dan membujuk tidak usah dijual dan dibantu pencairan uang di bank. Hery Kusnandar dengan tipu muslihatnya berhasil menipu H. Musohib dan melakukan pergantian nama pada asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen yang semula atas nama H. Musohib kemudian berganti atas nama Hery Kusnandar. Tanah tersebut kemudian dijual kepada Muhammad Andi Arslan, S.E. dan oleh pembeli sudah diganti nama atas kepemilikan menjadi Muhammad Andi Arslan, S.E.. Tindakan dari Hery

Kusnandar merupakan sebuah tindakan yang dapat dikatakan sebagai perbuatan penipuan dalam perjanjian.

Perbuatan Muhammad Andi Arslan, S.E. selaku pembeli juga melakukan kekhilafan, yang mana selaku pembeli tidak melakukan pengecekan terhadap objek yang akan di beli. Pasal 1321 menjelaskan tidak ada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Penipuan dalam perjanjian merupakan perbuatan yang mengandung tipu muslihat membujuk, mempengaruhi, memberikan keterangan palsu, dan perbuatan yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian bertujuan agar pihak lain berkenan mengadakan perjanjian. Berdasarkan pendapat tersebut, perbuatan yang dilakukan oleh Hery Kusnandar dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Muhammad Andi Arslan, S.E. dapat dikatakan sebagai penipuan dalam perjanjian. Hery Kusnandar melakukan perbuatan membujuk serta membohongi H. Musohib dengan akan dibantu meminjamkan dana di bank untuk keperluan berobatnya, dengan tujuan ingin menguasai tanah tersebut.

Kekhilafan dalam perjanjian diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdara, bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang

yang bersangkutan. Berdasarkan pernyataan tersebut, perbuatan yang dilakukan oleh Muhammad Andi Arslan, S.E. selaku pembeli dapat dikatakan sebagai kekhilafan. Muhammad Andi Arslan, S.E. melakukan kekhilafan karena tidak melakukan pengecekan terhadap objek yang akan dibeli, hal tersebut menjadi salah satu penyebab batalnya perjanjian.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Merujuk ketentuan Pasal 1329 KUHperdata yang menyatakan bahwa setiap orang memiliki kewenangan untuk membuat atau mengadakan perikatan, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdata seseorang dinyatakan tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu anak yang belum dewasa, orang yang berada dibawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin. Ketentuan Pasal 1329 dan Pasal 1330 KUHPerdata dapat dikatakan bahwa salah satu syarat untuk membuat perjanjian adalah para pihak yang menurut hukum sudah cakap.

Perjanjian jual beli tanah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015 adalah Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E., keduanya merupakan orang yang sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata. Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E. merupakan orang yang cakap dan berwenang membuat perjanjian, berdasarkan Pasal 1320 angka 2 (dua) KUHPerdata, perjanjian jual beli tanah yang dibuat dan disepakati merupakan perjanjian yang sah.

c. Suatu pokok persoalan tertentu; dan

Perjanjian jual beli yang dimaksud suatu pokok tertentu adalah barang yang menjadi objek perjanjian dan harga atas barang. Objek dalam perjanjian diisyaratkan “barang” yang memang diperbolehkan oleh hukum untuk menjadi objek perjanjian, baik itu benda maupun hak. Pasal 499 KUHPerdara mengatkan bahwa yang disebut sebagai barang menurut undang-undang adalah setiap benda dan setiap hak yang dapat menjadi objek hak milik. Objek dari suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1332 sampai Pasal 1334 KUHPerdara, yaitu barang-barang yang dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, dan dapat berupa barang yang ada wujudnya pada saat terjadinya perjanjian ataupun barang yang baru ada pada waktu yang akan datang.

Objek perjanjian jual beli antara Hery Kusnandar dengan Muhammad Andi Arslan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015 merupakan sebidang tanah. Berdasarkan Pasal 506 KUHPerdara, tanah merupakan barang tidak bergerak yang dapat menjadi objek hak milik. Ketentuan hukum yang berlaku dalam jual beli tanah bahwa pihak yang berhak dan berwenang untuk menjual tanah adalah pemilik hak milik atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan syarat pokok persoalan tertentu pada Pasal 1320 angka 3 KUHPerdara, bahwa jual beli yang dilakukan oleh Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E. tidak sah. Dikarenakan Hery Kusnandar mendapatkan tanah tersebut karena dia melakukan tipu muslihat berujung penipuan kepada pemegang asli sertifikat atas nama H. Musohib.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pasal 1335 KUHPerdara mengatakan bahwa perjanjian tidak akan mempunyai kekuatan hukum jika dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau sebab yang terlarang. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara yang mengatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Berdasarkan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu jual beli tanah menganut sistem sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan pemindahan hak yang meliputi asas tunai dan asas terang. Asas tunai merupakan penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Asas terang menjelaskan jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, serta harus dilakukan dihadapan PPAT untuk memastikan status dari tanah tanah tersebut dan adanya saksi dari perjanjian jual beli tanah tersebut.<sup>88</sup> Sesuai ketentuan hukum adat yang berlaku bahwa dalam jual beli tanah pihak yang berwenang untuk menjual tanah adalah pemilik hak milik atas tanah yang bersangkutan.

Pada kasus perjanjian jual beli tanah antara Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E. pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015, dapat dikatakan sebagai kausa yang tidak halal atau terlarang.

---

<sup>88</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, Diakses terakhir tanggal 23 Januari 2024.

Tidak halal atau terlarang dalam kasus ini karena Hery Kusnandar mendapatkan sebidang tanah luas  $\pm 350 \text{ m}^2$  (tiga ratus lima puluh meter persegi) di desa Mranggen, Kabupaten Demak dengan cara melakukan tipu muslihat kepada pemilik asli tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 1320 angka 4 KUHPerdara, perjanjian jual beli tanah yang dibuat dan disepakati oleh Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E. adalah perjanjian yang tidak sah.

Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara diatas, permasalahan dalam perjanjian jual beli tanah antara Hery Kusnandar dengan Muhammad Andi Arslan, S.E. tidak sesuai dengan syarat sah yang telah disebutkan pada Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam perjanjian jual beli tanah antara Hery Kusnandar dengan Muhammad Andi Arslan, S.E. bahwa Hery Kusnandar mendapatkan tanah tersebut dengan cara melakukan tipu daya dan perbuatan penipuan kepada H.Musohib. Perbuatan tersebut berupa membujuk dan membohongi pemilik tanah tersebut dengan tujuan agar Hery Kusnandar bisa menguasai tanah seluas  $\pm 350 \text{ m}^2$  tanpa sepengetahuan pemilik yaitu H. Musohib. Kesepakatan yang terjadi antara Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E merupakan kesepakatan yang cacat, karena tidak sesuai dengan beberapa unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Dikarenakan bahwa perkara ini akan menjadi objek penelitian dalam tulisan ini maka dirasa penting untuk mengetahui bagaimana perkara ini berproses dan akhirnya *Inkracht*. Di ketahui bahwa perkara perjanjian jual beli ini sejatinya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan telah ada putusan di tingkat kasasi. Dalam putusan tersebut secara sederhana, Putusan yang terdapat di pengadilan Tingkat

Kasasi ini dirasa perlu untuk dikaji lebih lanjut dikarenakan, didalam putusan kasasi ini merupakan jawaban yang menguatkan argumentasi bahwa ternyata perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Muhammad Andi Arslan tersebut merupakan perjanjian jual beli yang konsekuensinya dapat dibatalkan karena adanya unsur unsur pelanggaran syarat subjektif sah nya perjanjian dan bukan batal demi hukum karena bukan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan di tingkat Pengadilan Negeri serta dikuatkan di tingkat Pengadilan Tinggi.

Terdapat dua hal penting yang menjadi pertimbangan hukum hakim ditingkat kasasi. Pertama, dalam masalah formil hal-hal yang dijadikan pertimbangan hukum oleh hakim di tingkat kasasi adalah pada intinya mempermasalahkan terkait sengketa ini dari awal seharusnya menjadi yurisdiksi Peradilan Tata Usaha Negara sehingga hal ini menjadikan ketidakberwenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili, hal ini menunjukkan bahwa pengajuan banding sengketa ini di Pengadilan Tinggi secara *mutatis mutandis* juga merupakan kesalahan. Sehingga, secara sederhana baik Pengadilan Negeri Demak serta Pengadilan Tinggi Semarang telah melampaui kewenangannya dalam melakukan pemeriksaan perkara *a quo*.

Bahwa objek yang menjadi gugatan didalam gugatan ditingkat pertama adalah mengugat Instansi Pertanahan Kabupaten Demak yang mana instansi ini merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, yang mana mengeluarkan objek yang di gugatkan. Hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung tepatnya pada Putusan Nomor 620 K/Pdt/1999 yang menyatakan bahwa “Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Objek gugatan menyangkut

perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”.

Lebih lanjut, hakim ditingkat kasasi menilai bahwa dalam konsiderans menimbang didalam Putusan Pengadilan Tinggi kurang menerapkan asas penting dalam beracara yaitu *audi alteram et partem* atau pihak-pihak yang berperkara harus diberi kesempatan untuk memberikan keterangan dan menyampaikan pendapatnya tentunya pendapat para pihak ini tidak hanya terbatas pada kesempatan didengar saja oleh hakim namun lebih jauh dari pada itu, hakim harus mempertimbangkan keterangan-keterangan para pihak dengan derajat pertimbangan yang sama.<sup>89</sup>

Dilihat dari putusan pengadilan tinggi dalam perkara ini hakim dinilai tidak menerapkan asas tersebut diatas, hakim kasasi menimbang bahwa hakim pada tingkat banding tidak melihat secara sederajat pihak pihak yang bersengketa, hal ini dapat dilihat didalam konsiderans menimbang bahwa disana hakim ditingkat banding kurang pertimbangan hukum dikarenakan hakim dalam masalah penyangkalan Muhammad Andi Arslan tidak dipertimbangkan. Hal tersebut dapat dilihat bahwa didalam konsiderans menimbang dalam putusan baik di Pengadilan Negeri Demak maupun di Pengadilan Tinggi Semarang didalam putusan dengan 61 halaman tidak terdapat pertimbangan hakim dalam hal *tegenbewijs* dari Muhammad Andi Arslan. Lebih lanjut, pada faktanya yang terdapat pada Pengadilan tingkat

---

<sup>89</sup> Hidayat, Asep Syarifuddin. "Penerapan asas audi alteram et partem pada perkara judicial review di Mahkamah Agung." *Mizan: Journal of Islamic Law* 3, no. 1 (2019): 45.

pertama majelis hakim tidak mempertimbangkan dalil-dalil Muhammad Andi Arslan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

Kedua, dalam hal materiil yang menjadi titik tolak pertimbangan hakim kasasi sehingga mengabulkan permohonan kasasi adalah bahwa sesuai dengan fakta persidangan, majelis menganggap bahwa Muhammad Andi Arslan merupakan pembeli objek tanah yang beritikad baik. Yang mana bab ngenai perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik ini dikuatkan dengan adanya yurisprudensi yang diakui sebagai yurisprudensi tetap. Sebagai contoh, dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1973, yang intinya mengatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan dalam putusan tersebut adalah sah dan tidak dapat dibatalkan karena dilakukan sesuai dengan norma norma terkait syarat sahnya perjanjian. meskipun penjualnya dibawah umur, tapi saat melakukan perjanjian tersebut diwakili oleh pamannya

Selanjutnya, dasar hukum dalam pertimbangan majelis adalah bahwa menurut akta jual beli Nomor 260 Tahun 2010, yang sah pada tanggal 17 September 2010 adalah suatu perjanjian jual beli atas tanah yang dilakukan dengan ketaatan kepada norma-norma hukum positif yang berlaku. Sehingga jual beli yang dilakukan oleh Muhammad Andi Arslan/Pemohon Kasasi adalah suatu perjanjian yang sah dan tidak dapat dibatalkan karena telah memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian menurut hukum yang berlaku. Hal ini berbanding tebalik dengan apa yang di putuskan dalam tingkat Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi, yang mana mendalilkan bahwa perjanjian tersebut dikatakan batal demi hukum karena perbuatan melawan hukum.

Hakim kasasi menganggap bahwa hakim di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukum, karena hakim kasasi menganggap bahwa pemohon kasasi merupakan pembeli yang beritikad baik, perjanjian jual beli dilakukan dihadapan PPAT dan melalui prosedur prosedur yang dikehendaki hukum positif. Sehingga pemohon kasasi secara sah berhak atas objek yang menjadi sengketa.

Perbuatan yang dilakukan oleh Hery Kusnandar dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Muhammad Andi Arslan, S.E dapat dikategorikan sebagai tindakan penipuan dalam taraf kesepakatan perjanjian. Tindakan tersebut melanggar beberapa unsur perjanjian dan tentu saja akan berdampak menimbulkan suatu akibat hukum.

Akibat hukum merupakan suatu akibat yang timbul karena adanya suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>90</sup> Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah antara Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E. yang diadakan dengan melanggar ketentuan perjanjian karena mengandung unsur penipuan yang dilakukan oleh Hery Kusnandar sehingga menyebabkan cacat kehendak, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Pembatalan dapat diajukan oleh H. Musohib dengan dimintakan pembatalan atas perjanjian tersebut kepada Majelis Hakim. Pihak yang merasa kepentingannya dirugikan memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian, menuntut

---

<sup>90</sup> <https://kamushukum.web.id/?s=akibat+hukum>, Diakses terakhir tanggal 19 Januari 2024.

pemulihan, dan menuntut ganti rugi.<sup>91</sup> Tindakan meminta pembatalan atas perjanjian yang melanggar beberapa unsur dari perjanjian dapat dilakukan ketika perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dapat dibatalkan.

Berdasarkan surat gugatan yang telah diterima dan didaftarkan di Mahkamah Agung dengan Registrasi Nomor 3020 K/Pdt/2015 bahwa Muhammad Andi Arslan, S.E. merupakan pihak yang membeli tanah dari perjanjian dengan Hery Kusnandar. membantu mencairkan dana dari bank dengan jaminan tanah seluas  $\pm 350 \text{ m}^2$  (tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Mranggen, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan asli Sertifikat Hak Milik atas nama H. Musohib.

H.Musohib memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak dengan Nomor Registrasi 13/Pdt.G/2014/PN.Dmk untuk membatalkan surat perjanjian jual beli tanah antara Hery Kusnandar dengan Muhammad Andi Arslan, S.E.. Tindakan yang dilakukan oleh H. Musohib menurut ketentuan hukum yang berlaku dinyatakan sudah benar. Gugatan pembatalan perjanjian yang diajukan oleh H. Musohib dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak.

Pasal 1452 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian berdasarkan adanya unsur-unsur penyebab cacat kehendak mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan kembali dalam keadaan seperti sebelum perjanjian itu dibuat. Tanah yang menjadi objek dalam perjanjian jual beli antara Hery Kusnandar dengan

---

<sup>91</sup> Yulia Dewitasari, "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian", *Kertha Semaya*, Edisi No. 2, 2015, hlm. 4.

Muhammad Andi Arslan, S.E. secara sepenuhnya kembali kepada H. Musohib, dan Hery Kusnandar wajib melakukan pengembalian kepada H. Musohib.

Muhammad Andi Arslan, S.E. tidak terima dengan keputusan yang ditetapkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Demak lalu dia mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang. Muhammad Andi Arslan, S.E. mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor Register 108/Pdt/2015/PT.Smg karena dari pihaknya merasa dirugikan. Hakim pada Pengadilan Tinggi Semarang tetap menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 13/Pdt.G/2014/PN.Dmk. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang maka tanah berhak kembali kepada pemilik aslinya H. Musohib.

Tidak terima dengan keputusan yang ditetapkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, Muhammad Andi Arslan, S.E. mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dengan Nomor Register 3020 K/Pdt/2015. Hakim Mahkamah Agung ternyata mengabulkan gugatan dari pemohon kasasi Muhammad Andi Arslan, S.E. membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 108/Pdt/2015/PT. Smg. Terbitnya putusan Hakim Mahkamah Agung tersebut maka Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Hery Kusnandar dan Muhammad Andi Arslan, S.E. dinyatakan sah dan hak dari tanah tersebut tetap di miliki oleh Andi Arslan.

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015 menjelaskan terjadi adanya jual beli tanah yang didalamnya terdapat unsur penipuan. Hery Kusnandar menjual sebidang tanah seluas  $\pm 350 \text{ m}^2$  kepada Muhammad Andi Arslan, S.E.. Pada tahun 2009 H. Musohib dalam keadaan sakit ginjal kronis

membutuhkan biaya pengobatan, H. Musohib melalui istrinya Hj. Muniroh meminta bantuan kepada Murjayati untuk menjualkan sebidang tanah milik H. Musohib.

Murjayati dan Hery Kusnandar datang kerumah H. Musohib, kemudian Hery Kusnandar mengatakan kepada H. Musohib bahwa tanah tersebut tidak usah dijual tetapi akan dibantu mencairkan pinjaman uang dibank. Hery Kusnandar meminta asli sertifikat tanah tersebut dan meminta uang pelicin sebanyak Rp. 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), dengan bujuk rayu tersebut H. Musohib memberikan asli sertifikat tanah dan uang pelicin. Akal licik dilakukan oleh Hery Kusnandar dengan mengganti sertifikat yang semula bernama H. Musohib berubah menjadi Hery Kusnandar dengan keterangan Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen seluas  $\pm 350 \text{ m}^2$  tanpa sepengetahuan H. Musohib.

Dua tahun H. Musohib menunggu mendapatkan pinjaman uang dari suatu bank dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen seluas  $\pm 350 \text{ m}^2$  atas nama H. Musohib untuk biaya pengobatan tetapi tidak berhasil. H. Musohib terkejut melihat tanah tersebut sudah dikuasai oleh Koperasi Simpan Pinjam Jasa, H. Musohib langsung meminta asli sertifikat tanah tersebut kepada Hery Kusnandar. Hery Kusnandar ternyata telah melakukan tindak pidana penipuan terhadap H. Musohib dan Hj. Muniroh dengan melakukan balik nama atas tanah tersebut dan menjualnya kepada Muhammad Andi Arslan, S.E..

Penipuan yang dilakukan oleh Hery Kusnandar merupakan kesengajaan dan merupakan tindakan kebohongan. Berdasarkan uraian diatas, perjanjian jual beli yang dibuat Hery Kusnandar dengan Muhammad Andi Arslan, S.E. merupakan perjanjian yang dibuat dengan adanya unsur penipuan didalamnya. Penipuan terjadi pada perjanjian jual beli tersebut dengan memperhatikan persyaratan yang ditetapkan undang-undang dimana suatu keadaan, kondisi, peristiwa, perbuatan, atau keterangan palsu pihak lawan dalam perjanjian tidak mungkin memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat.

Fakta Hukum pada perkara dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015 bahwa Hery Kusnandar merupakan pihak yang melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 KUHPerdara. Pasal 1328 KUHPerdara menjelaskan penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan atau perjanjian, dalam perkara ini yaitu penipuan yang memanfaatkan orang lain karena tidak tahunya mengenai hukum maka perjanjian jual beli atas tanah tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang tidak terpenuhi karena melanggar syarat subjektif suatu perjanjian yaitu kesepakatan para pihak yang memiliki unsur cacat dalam kehendak dan berkonsekuensi perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan mengenai, Keabsahan Perjanjian Jual Beli atas Tanah yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak, bahwa jual beli tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen seluas  $\pm 350 \text{ m}^2$  yang dilakukan oleh Hery Kusnandar selaku pembeli dan Muhammad Andi Arslan telah secara jelas menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tersebut mengandung cacat kehendak sebagaimana terdapat unsur penipuan. Pada dasarnya suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara terkhusus syarat subjektif sahnya perjanjian jadi perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Hery Kusnandar dengan cara melakukan serangkaian tipu muslihat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Desa Mranggen seluas  $\pm 350 \text{ m}^2$  atas nama H. Musohib. Kekhilafan juga dilakukan oleh Muhammad Andi Arslan, S.E. selaku pembeli tidak melakukan pengecekan terhadap objek tanah yang akan dibelinya. Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut bahwa Hery Kusnandar merupakan pihak yang melakukan penipuan yang didasari pada Pasal 1328 KUHPerdara sebagai orang yang mendapat objek tanah tersebut dengan adanya unsur penipuan sehingga perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti merupakan suatu pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian

karena terdapat cacat kehendak didalam kesepakatan salah satu pihak yaitu unsur penipuan. sehingga berkonsekuensi perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas mengenai keabsahan perjanjian jual beli atas tanah yang mengandung unsur cacat kehendak, maka penelitian ini memberikan saran kepada semua pelaku jual beli tanah agar nantinya ketika melakukan perjanjian jual beli meneliti terlebih dahulu objek yang akan diperjual belikan. Semua faktor harus sesuai dengan klausula-klausula yang diperbolehkan oleh hukum, sehingga ketika jual beli tersebut telah dibuat dapat terhindarkan dengan masalah-masalah hukum seperti halnya terdapat unsur penipuan seperti pada kasus yang diangkat dalam penelitian ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012.
- Amin Suma, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, Era Adicitra Intermedia, Solo, 2011.
- C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas- Asas Hukum Perdata*, Pt. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.
- Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Intermassa, Jakarta 1986.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008.
- Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhar Press, Medan, 2020.
- Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah kontekstual*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Hetty Hassanah, *Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 2008.
- H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang*, RajaGrafindo Perkasa, Jakarta, 2005.
- Nasrun Harum, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007.
- Nurasa, A., dan Mujiburohman, D. A, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, 2020.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2018.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.

Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2004.

Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010, hlm. 16.

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

### **Jurnal**

Adya Paramita Prabandari, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Notarius*, Edisi No.2, 2020.

Agra Verta Ardi Nugraha, “(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)” (Skripsi, Universitas Jember, 2015).

Ariyanto, “Pengaturan Penipuan Dalam Hukum Perdata: Studi Perbandingan KUHPerdata Indonesia Dengan Nieuw Burgerlijk Wetboek”, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure Vol. 23 No. 4*, Universitas Islam Indonesia, 2023.

Cici Fajar Novita, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)”, *Jurnal Hukum Legal Opinion* Edisi 3 Vol. 2, 2014.

Eka Primbodo, “Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi”, (*Tesis, Universitas Islam Indonesia*,2011).

Emanuel Raja Damaitu, “Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 1, Fakultas Hukum Universitas Negeri Sebelas Maret, 2014.

Fatmawati dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, “Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif”, *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 1, 2019.

Herlina Ratna, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2015.

Hetarie, M. I., “Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 22(1),

2022.

- Muyassar, Dahlan Ali, S., "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan", 3 April 2019.
- M. Muhtarom, "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak", *Suhuf*, Edisi No. 1, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.
- Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Binamulia Hukum*, Edisi No. 2, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2018.
- Jatmiko Winarno, "Kajian Normatif tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)", *Jurnal Independent*, Edisi No. 1, 2017.
- Prima Dharossa, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Salah Satu Alasan Pembatalan Kontrak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak Di Indonesia", *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Pasundan*, 2017.
- Rahmani Timorita Yulianti, "Asas – Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *Jurnal Ekonomi Islam*, Edisi No. 1, 2008.
- Satria Ginting, "Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2012/PN.Mlg)", *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 2020.
- Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, 2015.
- Wagirin, "Aspek Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Pendaftaran Tanah yang Berasal dari Jual Beli di Bawah Tangan", *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 2018.
- Yulia Dewitasari, "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian", *Kertha Semaya*, Edisi No. 2, 2015.
- Weydekamp, Gerry. "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum." *lex privatum* 1, no. 4, 2013
- Widia, I. Ketut, and I. Nyoman Putu Budiarta. "Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian." *Kertha Wicaksana* 16, no. 1 2022
- Musnadi, Rosena Amelia, and Artaji Artaji. "Eksepsi Error in Persona terhadap Gugatan Hak Waris Ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia pada

Pengadilan Tinggi Agama." COMSERVA: Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat 3, no. 10 2024

Hermansyah, Nanang. "Paksaan (Dwang/Duress) Menurut Civil Law System (KUH Perdata Indonesia) Dan Common Law System (Yurisprudensi Inggris) Dalam Perjanjian." Wasaka Hukum 9, no. 1, 2021

### **Peraturan Undang-Undang**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

### **Putusan**

Putusan Pengadilan Negri Demak Nomor 13/Pdt.G/2014/PN.Dmk

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 108/Pdt/2015/PT.Smg

Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) Nomor 3020 K/Pdt.G/2015.

### **Data Elektronik**

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100>.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1320-kuh-perdata-tentang-syarat-sah-perjanjian-lt656f1d2fff0d7>.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/?page=2>.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/kedudukan-istri-dalam-melakukan-perbuatan-hukum-lt51466c18c9a9f>.

<https://www.hukumonline.com/stories/article/lt618a248d5254c/penjelasan-batal-demi-hukum-dalam-hukum-perjanjian/>.

[https://www.bantuanhukum-sbm.com/artikel-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-kuh-perdata.](https://www.bantuanhukum-sbm.com/artikel-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-kuh-perdata)

[https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100,](https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100)

[https://kamushukum.web.id/?s=akibat+hukum.](https://kamushukum.web.id/?s=akibat+hukum)

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>

## LAMPIRAN



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kalirejo km 14,5 Yogyakarta 55584  
T: (0274) 7070222  
E: fh@uii.ac.id  
W: law.uui.ac.id

### SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 109/Perpus-S1/20/H/III/2024

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**  
NIK : **001002450**  
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : AKHMAD ARDA RAIHAN RABBANI DJUNAID  
No Mahasiswa : 19410035  
Fakultas/Prodi : Hukum  
Judul karya ilmiah : KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS  
TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR  
CACAT KEHENDAK.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **11%**.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 20 Maret 2024 M  
10 Ramadhan 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md

# KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK

*by* 19410035 AKHMAD ARDA RAIHAN RABBANI DJUNAID

---

**Submission date:** 20-Mar-2024 07:46AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2325269292

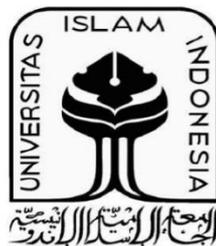
**File name:** n\_Jual\_Beli\_Atah\_Tanah\_Yang\_Mengandung\_Unsur\_Cacat\_Kehendak.docx (428.83K)

**Word count:** 14981

**Character count:** 96194

KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG  
MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK  
SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
(Strata-1) Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta



Oleh :

Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid

No Mahasiswa : 19410035

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2024

## KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR CACAT KEHENDAK

### ORIGINALITY REPORT

<b>11</b> %	<b>18</b> %	<b>12</b> %	<b>9</b> %
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>repository.unej.ac.id</b> Internet Source	<b>3</b> %
<b>2</b>	<b>wisuda.unissula.ac.id</b> Internet Source	<b>2</b> %
<b>3</b>	<b>Submitted to Universitas Islam Indonesia</b> Student Paper	<b>2</b> %
<b>4</b>	<b>Submitted to Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya</b> Student Paper	<b>1</b> %
<b>5</b>	<b>elmahkamah.blogspot.com</b> Internet Source	<b>1</b> %
<b>6</b>	<b>eprints.walisongo.ac.id</b> Internet Source	<b>1</b> %
<b>7</b>	<b>repository.upstegal.ac.id</b> Internet Source	<b>1</b> %
<b>8</b>	<b>id.scribd.com</b> Internet Source	<b>1</b> %

Submitted to Sriwijaya University

9

Student Paper

1%

---

10

notary.ui.ac.id  
Internet Source

1%

---

Exclude quotes Off

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On