

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM AKTA
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH
PPAT
(Kajian Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna)**

TESIS



Oleh :

Nama Mahasiswa : Neilul Muna

No. Pokok Mhs. : 21921025

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2024**



**PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PPAT
(Kajian Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna)**

Oleh :

Nama Mhs. : Neilul Muna, S.H.
No. Pokok Mhs : 21921025

Telah Diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan Dinyatakan
Lulus pada Hari Senin Tanggal 01 April 2024

Ketua Penguji

Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H. Yogyakarta, 01 April 2024

Anggota Penguji


Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. CMB. Yogyakarta, 01 April 2024

Anggota Penguji

Dr. Bambang Sudiyoso, S.H., M.Hum. Yogyakarta, 01 April 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan
Program Magister Fakultas Hukum – Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat untuk orang lain.”

(HR Ath-Thabrani)

“Barang siapa yang beriman kepada Allah dan hari akhir hendaklah dia berkata baik atau diam.” (HR Bukhari dan Muslim)

Persembahan:

Tesis ini dipersembahkan untuk yang terkasih:

“Kedua orang tua yang tiada henti selalu mendidik, memberikan kasih sayang, dan mendoakan dalam setiap perjalanan hidup. Tesis ini adalah persembahan kecil untuk kedua orang tua saya. Bentuk bakti saya sebagai seorang anak kepada kedua orang tua terkasih. Terima kasih sudah menjadi cahaya dalam kehidupan.”

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : Neilul Muna, S.H.
No. Mahasiswa : 21921025

adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

“PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PPAT (KAJIAN PUTUSAN NOMOR 18/Pdt.G/2021/PN.Bna)”

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

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan ‘Majelis’ atau ‘Tim’ Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang diajukan oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana 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, 23 Januari 2024



Neilul Muna, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, karunia dan kasih sayang-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna). Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penulisan tesis ini Penulis menyadari bahwa ilmu dan pengetahuan yang dimiliki Penulis masih sangat terbatas, maka selaksa terima kasih Penulis haturkan dengan pikiran terbuka serta hati yang lapang atas semua pihak yang telah mendukung dan membimbing Penulis dalam tercapainya karya penelitian ini dengan harapan agar dapat memberikan substansi pemikiran yang bisa bermanfaat bagi *khazanah* keilmuan di masyarakat luas, khususnya di bidang hukum kenotariatan.

Penulis juga menyadari, sebagi pembelajar yang masih awam akan keilmuan khususnya dalam penilitian ini. Selaksa terima kasih dari lubuk hati terdalam ingin Penulis sampaikan kepada:

1. Allah *subhanahu wa ta'ala*, yang telah memberikan Penulis nikmat kesehatan dan kemudahan sehingga dapat menyelesaikan tesis ini;
2. Keluarga besar yaitu Bapak Nazaruddin, A.Md. Ibu Jamilah, A.Md. dan adik Miftah Nadya yang telah memberikan semangat, motivasi, dan kekuatan secara lahir dan batin;
3. Prof. Fathul Wahid, S.T., Ph. D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
4. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
6. Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H., selaku Dosen pembimbing I yang selalu senantiasa membimbing, memberikan masukan dan mengarahkan dalam penulisan tesis ini dengan penuh kesungguhan dan kelapangan hati beliau;
7. Bapak Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn., CMB. selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan masukan, membimbing dan mengarahkan dalam penulisan tesis ini, khususnya telah memberikan usulan judul dalam penulisan tesis ini;
8. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum. selaku penguji yang telah memberikan masukan, koreksi dan arahan dalam penyusunan tesis ini;
9. Segenap jajaran Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah banyak memberikan ilmunya kepada Penulis selama masa perkuliahan;

10. Bapak dan Ibu Staf Pegawai Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu kemudahan untuk semua urusan Penulis selama mengikuti perkuliahan;
11. Bapak Androvaga Renandra Tetama, Penata Pertanahan Muda di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Ibu Agoes Silfie Ratna W, Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, dan Ibu Hesti Susanti, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang bersedia menjadi Narasumber dalam penulisan tesis ini;
12. Nadhia Apriana, Nanda Ayu Lestari, Defita Permata Sari dan Bunga Refi Yunita yang telah memberikan support dalam penulisan tesis ini;
13. Rekan-rekan seperjuangan di Magister Kenotariatan Angkatan 15 yang telah kebersamai Penulis dalam perjuangan selama masa perkuliahan;
14. My 24/7 seseorang yang lahir pada tanggal 5 Maret yang telah memberikan semangat, bantuan, dan telah kebersamai Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Besar harapan Penulis, semoga tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca dan menjadi salah satu bentuk kontribusi akademik sebagai bahan referensi di bidang hukum kenotariatan. Penulis sadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, maka Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman Penulis kelak di masa mendatang.

Wassalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Yogyakarta, 23 Januari 2024
Penulis,

Neilul Muna

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | iii |
| SURAT PERNYATAAN | iv |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI | viii |
| ABSTRAK | x |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 9 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 10 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 10 |
| E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian..... | 11 |
| F. Kerangka Teori..... | 15 |
| G. Metode Penelitian..... | 23 |
| H. Sistematika dan Kerangka Penulisan..... | 26 |
| BAB II KAJIAN NORMATIF TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, PENYALAHGUNAAN KEADAAN DAN AKTA OTENTIK | |
| A. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Tanah..... | 28 |
| 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah..... | 28 |
| 2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah..... | 30 |
| 3. Asas-asas Perjanjian Jual Beli Tanah..... | 33 |
| 4. Unsur-unsur Perjanjian Jual beli Tanah..... | 37 |
| 5. Dasar-dasar Hukum Perjanjian Jual beli Tanah..... | 38 |
| B. Tinjauan tentang Penyalahgunaan Keadaan..... | 40 |
| 1. Pengertian Penyalahgunaan Keadaan..... | 40 |

| | | |
|--|---|-----|
| 2. | Unsur-unsur Penyalahgunaan Keadaan..... | 41 |
| 3. | Penyalahgunaan Keadaan dalam Perkembangan Hukum Perjanjian... | 47 |
| C. | Tinjauan tentang Akta Otentik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah..... | 52 |
| 1. | Pengertian Akta Otentik..... | 52 |
| 2. | Syarat Akta Notaris sebagai Akta Otentik..... | 54 |
| 3. | Nilai Pembuktian Akta Otentik..... | 55 |
| 4. | Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris..... | 57 |
| BAB III ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN TENTANG | | |
| PENYALAHGUNAAN KEADAAN DAN AKIBAT HUKUMNYA ATAS | | |
| AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH OLEH PPAT..... | | |
| A. | Gambaran Umum Isi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna..... | 61 |
| B. | Analisis Penyalahgunaan Keadaan (<i>misbruik van omstadigheden</i>) pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna terkait Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dituangkan dalam Akta Otentik oleh PPAT..... | 70 |
| C. | Analisis Akibat Hukum terhadap Penyalahgunaan Keadaan pada Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT..... | 86 |
| BAB IV PENUTUP..... | | |
| 1. | Kesimpulan..... | 109 |
| 2. | Saran..... | 110 |
| DAFTAR PUSTAKA.....112 | | |

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyalahgunaan keadaan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. Permasalahan yang ingin dijawab *pertama* tepatnya putusan pengadilan yang menyatakan dalam kasus Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna terdapat penyalahgunaan keadaan, *kedua* akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan berupa studi pustaka dan wawancara kemudian dianalisis secara deskriptif-kualitatif menggunakan teori perjanjian, teori penyalahgunaan keadaan dan teori akta otentik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama*, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh berdasarkan pertimbangannya dalam menjatuhkan putusan dinilai sudah tepat bahwa jual beli atas obyek sengketa yang terjadi antara Nina Aryani dan Khairul Ambia pada tahun 2019 ialah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Perbuatan Khairul Ambia yang sengaja merayu, memberikan iming-iming dan dengan tipu muslihat membujuk Nina Aryani untuk memberikan Sertipikat Hak Milik atas tanahnya dan membuat akta jual beli dengan tujuan menguntungkan diri sendiri termasuk ke dalam penipuan sebagai indikator penyalahgunaan keadaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara. *Kedua*, akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan yang timbul dari penipuan sebagai indikator penyalahgunaan keadaan adalah bahwa terhadap akta jual beli tersebut tidak sah dan dapat diajukan pembatalan ke Pengadilan Negeri. Akibat dari pembatalan perjanjian jual beli yaitu memberikan kedudukan semula kepada para pihak seperti sebelum terjadinya perjanjian itu.

Kata-kata kunci: PPAT, Penyalahgunaan Keadaan, Jual Beli Tanah

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perkara-perkara yang berkaitan dengan kontrak, pengadilan seringkali menghadapi dilema antara memegang teguh asas kebebasan berkontrak bersama dengan asas *pacta sunt servanda* dan kepatutan atau iktikad baik.¹ Pada abad ke-19, kebebasan berkontrak sangat diagungkan baik oleh para filsuf, ekonom, sarjana hukum maupun pengadilan. Kebebasan berkontrak sangat mendominasi teori hukum kontrak. Pada saat itu, kebebasan berkontrak memiliki kecenderungan ke arah kebebasan tanpa batas.²

Kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya, memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang sama, sehingga masing-masing pihak berkedudukan sebagai mitra kontrak. Kenyataannya tidaklah begitu, dalam pembuatan kontrak masing-masing pihak terutama pihak yang berada dalam posisi ekonomis kuat berusaha untuk merebut dominasi atas pihak lainnya dan saling berhadapan sebagai lawan kontrak. Pihak yang posisinya lebih kuat dapat memaksakan keinginannya terhadap pihak lain demi keuntungannya sendiri, sehingga melahirkan isi dan syarat kontrak yang berat sebelah atau tidak adil.

Keadilan dalam berkontrak lebih termanifestasikan apabila pertukaran kepentingan para pihak terdistribusi sesuai dengan hak dan kewajibannya secara proporsional. Karena itu, harus selalu diingat bahwa, penyusunan kontrak senantiasa bertolak dari sikap *win-win attitude* yaitu, suatu sikap yang dilandasi

¹ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik : Sikap yang harus diambil Pengadilan*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 1.

² *Ibid.*

oleh itikad baik. Kontrak itu sedapat mungkin akan menguntungkan secara timbal balik. Itulah sebabnya, pangkal tolak dari setiap kontrak sebenarnya adalah itikad baik sekalipun dalam penyusunannya boleh saja melibatkan taktik dan strategi.³

Dalam membuat perjanjian, kebebasan berkontrak merupakan asas terpenting dalam hukum perjanjian. Seperti penerapannya dalam perjanjian jual beli tanah, jual beli tanah diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual⁴. Jual beli tanah di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Menurut hukum adat transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang diartikan bahwa transaksi jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan tunai diartikan pembeli harus membayar harga tunai kepada penjual dan penjual harus memberikan penguasaan tanah secara permanen kepada pembeli. Demikian pula perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini merupakan perjanjian pendahuluan sebelum diadakannya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli oleh PPAT. Perjanjian pendahuluan ini dapat dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan notaris maupun dilakukan oleh para pihak saja yang biasanya disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan. Baik secara otentik

³ Budiono Kusumohamidjojo, *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Jakarta: Grasindo, 2001, hlm. 3.

⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*, cetakan ketiga, Jakarta: Rajawali, 1991, hlm. 13.

maupun di bawah tangan keduanya tetap mengikat para pihak secara sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Berdasarkan hal tersebut, untuk memastikan bahwa suatu peralihan hak atas tanah sah, jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik, khususnya akta jual beli. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Pembuatan akta jual beli didasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait perjanjian. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya (asas *pacta sunt servanda*) ketika didasari dengan itikad baik serta memenuhi empat syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, agar perjanjian tersebut dianggap sah, keempat syarat tersebut meliputi⁵ :

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

Pasal tersebut menyatakan bahwa dari keempat syarat yang harus dipenuhi

⁵ Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*, Cetakan I, Jakarta: Raga Utama Kreasi, 2017, hlm. 46.

dalam perjanjian jual beli, dua syarat pertama termasuk dalam syarat subyektif dan dua syarat terakhir termasuk dalam syarat objektif.

Pasal 1446 dan Pasal 1450 KUHPerdara menyatakan bahwa jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal ini, salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Meskipun begitu, perjanjian tetap mengikat kedua belah pihak sampai ada pembatalan dari hakim atas permintaan pihak yang berhak. Jika perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak ada perikatan yang terbentuk sejak awal.

Dalam perjanjian jual beli terkadang kontrak kemauan antara kedua belah pihak dan kehendak ada unsur kepastian atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu disebut dengan *undue influence* (di mana ada hubungan yang berat sebelah), apabila dalam suatu perjanjian jual beli tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian karena adanya unsur keseimbangan dalam persamaan hukum di mana salah satu pihak dalam posisi psikologis, fisik dan ekonomi yang kuat, sedangkan dabitur dalam posisi yang lemah atau orang yang tidak tahu menahu mengenai isi perjanjian jual beli, dalam hal ini dapat dikatakan sebagai adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*).

Kesepakatan yang merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian seharusnya merupakan suatu manifestasi dari pernyataan kehendak yang bebas dari para pihak yang dapat menggambarkan kehendak dari para pihak yang sesungguhnya. Dalam

peristiwa-peristiwa tertentu seringkali terjadi ketidaksesuaian antara kehendak dengan pernyataan kehendak atau yang istilah perjanjian dikenal dengan cacat dalam berkehendak. Dalam hal tertentu salah satu pihak dapat juga dikelabui oleh pihak lain tentang isi kontrak yang akan diadakan sehingga, akan mempengaruhi kehendaknya yang umumnya disebut dengan kekhilafan, dan dalam kondisi yang lain suatu pihak dapat saja diberikan informasi yang salah tentang isi suatu perjanjian atau yang lebih dikenal dengan penipuan atau mungkin dalam hal-hal tertentu suatu pihak dipaksa pihak lain untuk memberikan persetujuannya yang dikenal dengan paksaan. Dalam ilmu hukum, ketiga kondisi tersebut disebut cacat kehendak klasik karena selalu berhubungan dengan cacat dalam pembentukan kehendak.⁶ Pasal 1321 KUHPerdato menyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Bahwa selain kekhilafan, paksaan dan penipuan terdapat bentuk ke-4 dari cacat kehendak yang tidak diatur dalam KUHPerdato akan tetapi diakui melalui yurisprudensi yaitu apa yang disebut dengan “Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden / undue influence*)”.

Menurut ketentuan Pasal 44 (3.2.10) *Nieuw Nedherlands Burgerlijk Wetbook* (KUH Perdata Belanda yang baru) sebagaimana yang ditulis oleh Sutan Remy Syahdeini bahwa, seseorang dikatakan melakukan tindakan penyalahgunaan keadaan adalah apabila dia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa orang lain telah melakukan perbuatan hukum tertentu karena orang tersebut berada dalam

⁶ J.M Van Dunne Henry dan GR Van der Burght, "*Penyalahgunaan Keadaan*" *Diktat kursus Hukum Perikatan III* (Terjemahan oleh Sudikno Mertokusumo), Kerja sama antara Dewan Kejasama Ilmu Hukum Belanda dan Proyek Hukum Perdata Indonesia, Yogyakarta, 1987. hlm. 3.

keadaan khusus seperti berada dalam keadaan yang sangat membutuhkan, berada dalam keadaan ketergantungan, kecerobohan, maupun kondisi mental yang abnormal atau tidak mempunyai pengalaman telah menganjurkan dilakukannya perbuatan hukum itu oleh orang lain meskipun hal tersebut diketahui atau hal yang seharusnya diketahui itu mencegah ia untuk menganjurkan orang lain berbuat yang sedemikian itu.⁷

Sesuai dengan teori *Van Dunne*, di mana syarat untuk terjadinya perbuatan penyalahgunaan keadaan adalah adanya keunggulan ekonomis dari salah satu pihak terhadap yang lainnya dan pihak yang dilemahkan menjadi terpaksa untuk melakukan suatu kesepakatan atau perjanjian. maka akibat hukum yang timbul apabila perjanjian di dalamnya terdapat cacat kehendak karena adanya penyalahgunaan keadaan adalah perjanjian dapat dibatalkan. Hal ini juga ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan) akibatnya perjanjian dapat dibatalkan.

Suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan yang diatur dalam Pasal 3:44 lid1 Nieuwenhuis mengemukakan 4 syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut:⁸

- a. Keadaan- keadaan istimewa, seperti halnya keadaan ketergantungan jiwa yang kurang sehat, dan tidak berpengalaman;

⁷ Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm. 125.

⁸ Henry P. Pengabean, *Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstadigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta: Liberty, 1992, hlm. 47-48.

- b. Suatu hal yang nyata, bahwa salah satu pihak mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian;
- c. Penyalahgunaan keadaan itu sendiri;
- d. Hubungan kausal, bahwa tanpa adanya penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Penyalahgunaan keadaan sebagai faktor penyebab cacat kehendak dan ini belum diatur secara jelas dalam KUHPerdara. Penyalahgunaan keadaan ini merupakan doktrin yang justru bukan berasal dari *civil law*, seperti hukum belanda yang menjadi kiblat hukum perdata di Indonesia. Penyalahgunaan keadaan merupakan ajaran yang muncul dalam sistem hukum *common law system* di Inggris pada abas ke 15 dengan istilah *undue influence*.⁹

Penyalahgunaan keadaan menurut Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan tiga alasan untuk pembatalan perjanjian, yaitu:¹⁰

- a. Kekhilafan/ kesesatan (*dwaling*);
- b. Paksaan (*dwang*);
- c. Penipuan (*bedrog*).

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang merasa dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat

⁹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana FH Universitas Islam Indonesia, 2004, hlm. 227.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 39.

dilakukan untuk sebagian atau seluruh isi perjanjian.¹¹

Sebagaimana terjadinya cacat kehendak di dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna, perkara yang berkaitan dengan perjanjian jual beli yang mana Penggugat sebelumnya menandatangani akta jual karena inisiatif dari Tergugat. Dalam kasus sengketa tanah antara Penggugat pemilik sebidang tanah dengan luas 1.004 m² beserta bangunan permanen dua lantai di atasnya yang terletak di Desa Lamgugop, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh. Pada tahun 2018 Tergugat III yaitu ayah dari Tergugat I (pembeli) datang ke rumah Penggugat untuk melihat kondisi rumah yang ingin dibeli serta melakukan negosiasi atas jual beli yang akan dilakukan. Dengan rasa bangga, Tergugat III menceritakan terkait usaha-usaha yang sedang dikelola oleh keluarganya termasuk usaha travel umroh yang dikelola oleh anak dan menantunya yaitu Tergugat I dan Tergugat II.

Berdasarkan negosiasi tersebut maka, disepakatilah harga rumah yang akan dijual sebesar 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dibayar tunai/ sekaligus. Pada tanggal 23 Januari 2019, Tergugat I mengajak Penggugat dan suami ke Notaris ST (Tergugat IV) untuk melakukan pengikatan perjanjian jual beli yang tertuang dalam PPJB Nomor: 57 yang dibuat oleh Notaris ST selaku (Tergugat IV). Berdasarkan kesepakatan awal di rumah Penggugat yang mana rumah tersebut berharga Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah). Melalui bujuk rayu, iming-iming, dan tipu muslihat Tergugat I dan Tergugat II akan membayar secara cicilan dengan nilai

¹¹ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstadigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2016. hlm. 8.

pembelian dinaikkan menjadi Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah). Pembayaran tersebut akan dilakukan secara enam tahapan.

Pada bulan Januari, Tergugat I datang ke rumah Penggugat, dengan bujuk rayu dan iming-iming yang dilontarkan Tergugat I dibantu dengan Tergugat III meyakinkan Penggugat sehingga Penggugat pun menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 718 Tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 Tanggal 02 Januari 1996 a.n Nina Aryani (Penggugat) kepada Tergugat I padahal harga tanah yang sudah disepakati belum terbayar lunas.

Pada bulan Februari, Tergugat I kembali merayu dan membujuk suami Penggugat untuk pergi ke kantor Notaris ST (Tergugat IV) guna menandatangani akta jual beli yang mana saat penandatanganan dilakukan di hadapan staf notaris tanpa hadirnya Notaris ST (Tergugat IV) dan tanpa menjelaskan terlebih dahulu mengenai isi akta, bahkan tidak memeriksa secara seksama apakah pembayaran sudah dilakukan secara lunas atau belum. Notaris ST (Tergugat IV) melakukan balik nama atas sertifikat milik Penggugat menjadi nama Tergugat I padahal notaris mengetahui secara jelas bahwa akta yang dibuatnya terdapat kecacatan dalam proses penerbitan akta jual beli, diproses balik nama yang belum selesai notaris mengeluarkan *covernote* sehingga sertipikat tersebut bernilai untuk dijadikan agunan di Bank Aceh. Dapat disimpulkan bahwa notaris berperan aktif dalam penguasaan dan kepemilikan secara hukum sehingga sertipikat tersebut bernilai untuk dijadikan agunan, maka Notaris ST (Tergugat IV) selaku Notaris/PPAT menjadi kunci pemufakatan jahat antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat mengalami

kerugian baik secara materill dan immaterill, yang mana dalam kasus ini terdapat satu dari unsur penyalahgunaan keadaan yaitu penipuan. Penipuan (*bedrog*) sebagai suatu bentuk kesesatan (kekhilafan) yang dikualifisir, artinya ada penipuan bila gambaran yang keliru sengaja menyesatkan pihak lawan. Penipuan ini ditimbulkan dari rangkaian tipu muslihat (*kunstgrepen*) suatu kebohongan saja tidak akan pernah membenarkan dalil penipuan. Jika seseorang sengaja dengan kehendak dan pengetahuan (*willens en wetens*) menimbulkan kesesatan pada orang lain, di sini dikatakan terjadi penipuan. Di samping itu berdasarkan fakta yang sama, dapat dikatakan juga telah terjadi penyalahgunaan keadaan.¹² Ajaran penyalahgunaan keadaan dapat mencakup ketiga tentang kekhilafan, paksaan dan penipuan, artinya dalam satu perjanjian dapat mengandung ketiga hal tersebut. Penipuan dikatakan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga bilamana suatu informasi secara keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lainnya.

Di dalam praktik, seringkali kesepakatan merupakan hasil paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kesepakatan memang terjadi, tetapi di dalam kesepakatan misalnya mengandung unsur penipuan atau paksaan. Kesepakatan yang demikian mengandung cacat kehendak. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut

¹² Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cetakan kedua, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 99.

dapat dibatalkan.¹³ Menurut Subekti, paksaan tersebut digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa (*physyc*) berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.¹⁴

Berdasarkan uraian kasus di atas dapat disimpulkan bahwa pernyataan kehendak tidaklah tercapai sebagaimana mestinya, sehingga dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam latar belakang sebagaimana tersebut, maka penulis tertarik untuk mempelajari dan meneliti lebih dalam mengenai “Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah :

1. Apakah sudah tepat putusan pengadilan yang menyatakan bahwa dalam kasus Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna terdapat penipuan sehingga dikatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan?
2. Apa akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*)?

¹³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2015, hlm. 6.

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 1990, hlm. 48.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis tepatkah putusan pengadilan yang menyatakan bahwa dalam kasus Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna terdapat penipuan sehingga dikatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*).

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk:

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam bidang kenotariatan khususnya mengenai penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) dalam Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penulis berharap penelitian tesis ini bermanfaat bagi notaris, diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam hal membuat akta perjanjian jual beli tanah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian agar dapat melindungi notaris serta para pihak yang membuat perjanjian.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini bukanlah yang pertama kali dilakukan. Sebelumnya, telah dilakukan penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Oleh karena itu, untuk

membuktikan orisinalitas penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian serupa yang sudah pernah dilakukan. Bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini, sehingga dapat dibuktikan bahwa penelitian mengenai tema yang diangkat ini belum pernah dilakukan dan penting untuk dilakukan. Adapun beberapa penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Beni Tri Satyo, “Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian”.¹⁵ Penelitian Beni Tri Satyo menganalisa terkait akibat hukum apabila terjadi penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian dan sejauh mana kalusula penyalahgunaan keadaan diterapkan dalam pengadilan.
2. Januardi dan Akhmad Budi Cahyono, “Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembatalan Akta disebabkan Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2019/PT DKI)”.¹⁶ Penelitian Januardi dan Akhmad Budi Cahyono menganalisa mengenai bagaimana terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta dan bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI.
3. Kevin Utama Adi Saputra “Analisis Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) sebagai salah satu Kualifikasi

¹⁵ Beni Tri Satyo, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatal Perjanjian.”, *Tesis Magister Kenotariatan*, Yogyakarta: UII, 2010.

¹⁶ Januardi dan Akhmad Budi Cahyono, “ Tanggungjawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Disebabkan Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2019/PT DKI)”, *Indonesian Notary*, 2022.

Tindakan Cacat Kehendak yang digunakan terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Asas Itikad Baik dan Asas Kebebasan Berkontrak yang Berlaku di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641K/PDT/2002)".¹⁷ Penelitian Kevin Utama Adi Saputra menganalisa pembatalan perjanjian karena adanya penyalahgunaan keadaan dihubungkan dengan asas kebebasan berkontrak dan itikad baik serta bagaimana penerapan penyalahgunaan keadaan yang ideal untuk diterapkan di Indonesia.

4. Rezky Muharjo dan Habib Adjie "Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182 K/PDT/2010)".¹⁸ Penelitian Rezky Muharjo dan Habib Adjie menganalisa landasan hukum penyalahgunaan keadaan dan *ratio decidenci* putusan Mahkamah Agung.
5. Maria Desy Setyawati, "Akta Jual Beli Tanah yang dibuat berdasarkan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigeheden*)".¹⁹ Penelitian ini menganalisa apakah akta jual beli yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan dapat dikatakan sebagai akta otentik serta tanggung jawab PPAT yang membuat akta berdasarkan penyalahgunaan keadaan.

¹⁷ Kevin Hutama Adi Saputra, "Analisis Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigeheden*) Sebagai Salah Satu Kualifikasi Tindakan Cacat Kehendak Yang Digunakan Terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Asas Itikad Baik dan Asas Kebebasan Berkontrak Yang Berlaku Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641K/PDT/2002)", *Tesis Magister Ilmu Hukum*, Yogyakarta: UGM, 2018.

¹⁸ Rezky Muharjo dan Habib Adjie, "Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182 K/PDT/2010)", *Res Judicata*, Volume 2, Nomor 1, 2019.

¹⁹ Maria Desy Setyawati, "Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigeheden*)", *Tesis Magister Kenotariatan* Yogyakarta: UGM, 2022.

6. Hanifah Nuraini, Dauri, Thio Haikal A. dan Ricco Andreas “ Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) pada Perjanjian Kredit Perbankan”.²⁰ Penelitian ini mengalisa paradigma konsep penyalahgunaan keadaan kreditur terhadap debitur dalam perjanjian kredit.
7. Selamat Lumban Gaol “ Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*)”.²¹ Penelitian ini mengalisa keabsahan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB dan keabsahan akta PPJB tanah yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.
8. Adib Firdaus “ Implementasi *Misbruik Van Omstadigheden* dalam Jual Beli Bawang Merah di Kabupaten Brebes”.²² Penelitian ini mengalisa kriteria dan akibat hukum *misbruik van omstandigheden* menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, pelaksanaan perjanjian jual beli bawang merah di Kabupaten Brebes terkait adanya *misbruik van omstandigheden*, dan faktor-faktor penyebab terjadinya *misbruik van omstandigheden*.

²⁰ Hanifah Nuraini, dkk. “ Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) Pada Perjanjian Kredit Perbankan, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4 Nomor 2, 2020.

²¹ Selamat Lumban Gaol, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*)”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarm*, Volume 11 No. 1, 2020.

²² Adib Firdaus, “Implementasi *Misbruik Van Omstadigheden* Dalam Jual beli Bawang Merah Di Kabupaten Brebes”, *Tesis Magister Hukum*, Purwokerto: Unsoed, 2021.

9. Dini Afifah Rahmayani “Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) Perjanjian Utang Piutang menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 92 PK/PDT/2014”.²³ Penelitian ini menganalisa dasar hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara nomor: 192 PK/PDT/2014 tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) serta akibat hukumnya terhadap akta otentik yang timbul setelah perjanjian jual beli terhadap salah satu barang jaminan.
10. Florence Saulina Sihombing “Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) sebagai Dasar Pembatalan *Partij Acte* Notaris”.²⁴ Penelitian ini menganalisa penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan oleh Mahkamah Agung sebagai dasar pembatalan *partij acte* notaris serta mengkaji parameter penyalahgunaan keadaan sebagai dasar pembatalan *partij acte* notaris.

Berdasarkan beberapa hasil penelitian tersebut di atas, meskipun seluruhnya menggunakan unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*) terdapat beberapa perbedaan terhadap penelitian penulis yakni penelitian penulis menganalisa unsur penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan putusan perkara Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna. Dan menganalisa akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik*

²³ Rahmayani dan Dini Afifah, “Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 92 PK/PDT/2014”, *Jurnal Hukum*, Volume 6 Nomor 3, 2019.

²⁴ Florence Saulina Sihombing, “Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) Sebagai Dasar Pembatalan *Partij Acte* Notaris”, *Tesis Magister Kenotariatan*, Yogyakarta: UGM, 2016.

van omstadigheden). Terdapat perbedaan lainnya tentang fokus penelitian (kajian putusan yang berbeda), lokasi penelitian, pisau analisis/kerangka teoritik, rumusan masalah, dan juga tentang metode penelitian yang digunakan. Berkaitan dengan penelitian sebelumnya, dalam hal ini Penulis memposisikan penelitian ini sebagai penelitian tesis baru.

F. Kerangka Teori

Teori hukum berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoretis.²⁵ Menurut W. Friedman, teori hukum adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari esensi hukum yang berkaitan antara filsafat hukum di satu sisi dan teori politik di sisi yang lainnya. Disiplin teori ilmu hukum tidak mendapat tempat sebagai ilmu yang mandiri maka teori hukum harus disandingkan dengan ilmu hukum yang lainnya,²⁶ sehingga untuk menganalisis secara komprehensif suatu penelitian memerlukan kajian yang diteliti secara yuridis, filosofis dan sosiologis, maka dalam penelitian ini penulis akan menggunakan beberapa kerangka teori sebagai berikut:

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut definisi perjanjian yang klasik, perjanjian adalah perbuatan hukum, bukan hubungan hukum, sesuai dengan Pasal

²⁵ H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2014, hlm. 53.

²⁶ W. Friendman, *Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 1990, hlm. 1.

1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi. Menurut definisi yang konvensional perjanjian bukan hubungan hukum melainkan perbuatan hukum.²⁷

Suatu janji adalah pernyataan tentang suatu kehendak yang akan terjadi atau tidak akan terjadi pada masa yang akan datang. Dalam makna yang lain, dapat dikatakan bahwa janji merupakan pernyataan yang dibuat oleh seseorang kepada orang lain yang menyatakan suatu keadaan tertentu atau keadaan yang terjadi, atau akan melakukan suatu perbuatan tertentu. Janji itu mengikat dan janji itu menimbulkan utang yang harus dipenuhi.²⁸

Dalam perjanjian terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi, yaitu :

- a) Unsur essentialia, yaitu unsur mutlak yang harus ada supaya perjanjian itu sah. Adanya kesepakatan dalam sebuah perjanjian adalah syarat sahnya terjadi perjanjian.²⁹

²⁷ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2013, hlm. 2.

²⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013, hlm. 76.

²⁹ Nanda Amalia Ramziati dan Tri Kurniasari, *Modul Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*, Ace: Unimall Press, 2015, hlm. 75.

- b) Unsur *naturalia*, yaitu unsur yang melekat pada perjanjian. Unsur ini telah diatur dalam undang-undang, oleh karenanya tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian, dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian.³⁰
- c) Unsur *accidentalia*, yaitu unsur yang secara tegas dan mengikat para pihak dengan apa yang diperjanjikannya.³¹

Syarat sahnya perjanjian :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur syarat sahnya sebuah perjanjian dalam Pasal 1320, yang berbunyi:

Agar terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Keempat syarat ini oleh Subekti dikelompokkan ke dalam syarat subyektif untuk dua syarat yang pertama, dan syarat obyektif untuk dua syarat yang terakhir.³² Suatu perjanjian yang mengandung cacat dalam syarat subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*nietig*) namun hanya memberikan keunglunan bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengajukan pembatalan (*vernietigbaar*) sementara apabila cacat ini terjadi pada syarat obyektifnya maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.³³

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty: Yogyakarta, 2007, hlm. 118.

³¹ *Ibid.*

³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. VI, Jakarta: Intermasa, 1979, hlm. 11.

³³ J Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1996, hlm. 167.

Dengan kesepakatan dimaksudkan kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus melakukan kesepakatan mengenai hal-hal pokok yang mereka perjanjikan. Subekti menyatakan bahwa hukum perjanjian dari KUHPerdara menganut asas konsensualisme artinya hukum perjanjian dari KUHPerdara menganut suatu asas yaitu untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu (*dan dengan demikian "perikatan" yang ditimbulkan karenanya*) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana di atas pada detik-detik yang lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.³⁴

2. **Teori Misbruik Van Omstadigheden**

Ajaran penyalahgunaan keadaan mencakup ketiga tentang paksaan, kekhilafan, dan penipuan.

a. **Paksaan (*dwang*)**

Paksaan dalam arti luas meliputi ancaman baik dengan kata-kata maupun tindakan. Paksaan yang dimaksud adalah bukan paksaan dalam arti absolut, sebab dalam hal demikian itu perjanjiannya sama sekali tidak terjadi (batal demi hukum), orang yang dibawah ancaman kehendaknya tidak bebas, maka perjanjian dapat dibatalkan. Orang yang dibawah siksaan fisik atau tangannya dipegang oleh orang yang lebih kuat untuk dipaksa menandatangani suatu surat (misalnya pengakuan hutang), maka perjanjian ini menjadi dapat dibatalkan. Ancaman harus dilakukan dengan alat yang tidak diperbolehkan tetapi ancaman yang dengan upaya-upaya hukum diperbolehkan, asalkan tujuannya tidak merugikan orang yang dipaksa.

³⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1987, hlm. 3.

Misalnya A akan membatalkan perjanjiannya kalau B mengingkari janjinya, Pihak ketiga juga dapat melakukan tekanan terhadap salah satu pihak.³⁵

b. Kekhilafan (*dwaling*)

Seseorang untuk membuat perjanjian adalah baik. Kekhilafan terjadi apabila orang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya (*error in persona*) atau barangnya (*error in substantia*). Hakikat benda termasuk di dalamnya juga benda tidak berwujud. Contoh *error in substantia* adalah membeli barang antik ternyata tidak antik dan contoh *error in persona* adalah memberi lukisan Basuki Abdullah, tetapi keliru Subaki Abdilla. Selain harus ada hakekat dari suatu benda dalam kekhilafan juga harus memenuhi syarat-syarat:³⁶

- a) Dapat diketahui, artinya pihak lawan mengetahui atau seharusnya mengetahui sebagai manusia yang normal bahwa telah terjadi kekhilafan;
- b) Dapat dimaafkan, yaitu kekhilafan tidak dapat dimintakan kalau orang yang meminta itu berdasarkan kebodohnya;
- c) Kekhilafan hanya mungkin ada pada saat terjadinya perjanjian atau sudah ada, dan bukan yang akan ada di kemudian hari.

c. Penipuan (*bedrog*)

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat

³⁵ I Ketut Widia & I Nyoman Putu Budiarta, *Cacat kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian*, Bali: Universitas Warmadewa, 2022, hlm. 4.

³⁶ *Ibid*, hlm. 3.

untuk membujuk pihak lawannya memberikan keinginan, pihak yang menipu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.³⁷

Dalam hal perjanjian yang di dalamnya terjadi penipuan haruslah dikaji secara mendalam, perbuatan penipuan sesuai dengan pendapat J. Satrio bahwa ada tipu muslihat (*kunstgrepen*), sehingga sudah terang, bahwa bohong saja belum cukup untuk adanya penipuan.³⁸

Pada Pasal 1328 KUHPerdara ayat 2 ditentukan bahwa "penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan". Mengenai hal ini J. Hardjawidjaja berpendapat bahwa³⁹ Pembuktian mengenai adanya penipuan dibebankan kepada pihak yang merasa ditipu. Dia harus dapat memberikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh hakim bahwa karena penipuan dia telah tergerak untuk mengadakan perjanjian. Hal ini merupakan penilaian dari fakta-fakta yang diserahkan kepada kebijaksanaan pengadilan dan harus ditetapkan dari kasus ke kasus. "

d) Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*)

Permasalahan dalam penyalahgunaan keadaan ini adanya keunggulan pihak yang satu atas pihak yang lain. Keunggulan ini dapat bersifat ekonomi ataupun juga psikologis, dan dalam kasus tertentu dapat pula terjadi pemanfaatan keunggulan ekonomis sekaligus psikologis, dan apabila dilakukan penyalahgunaan keunggulan ini maka telah terjadi penyalahgunaan keadaan.⁴⁰

Penyalahgunaan keadaan mempunyai dua unsur, yaitu :

³⁷ R.Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, Op.Cit.1979. hlm. 24.

³⁸ J. Satrio, Hukum Perikatan

³⁹ [http://digilib.ubaya.ac.id/skripsi/hukum/PE.815 .../ PE-815-Bab%2011.pdf](http://digilib.ubaya.ac.id/skripsi/hukum/PE.815.../PE-815-Bab%2011.pdf). hlm. 25. terakhir diakses tanggal 21 September 2023.

⁴⁰ J.M Van Dunne Henry dan GR Van der Burght, *op.cit* hlm. 15.

1. Unsur kerugian bagi satu pihak;
2. Unsur penyalahgunaan kesempatan bagi pihak yang lain.

Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi dalam hal sebagai berikut :

- a. Keadaan yang istimewa, seperti halnya dalam keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang terganggu, dan tidak mempunyai pengalaman;
- b. Sesuatu hal yang nyata, diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak yang lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian;
- c. Penyalahgunaan salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya memahami bahwa dia seharusnya tidak melakukannya;
- d. Hubungan kausal yaitu penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

3. **Teori Itikad Baik**

Dalam rangka pelaksanaan perjanjian peranan itikad baik (*te goeder trouw*) sungguh mempunyai arti yang sangat penting sekali. Bahkan oleh Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian.⁴¹ Hal ini dapat dipahami karena itikad baik merupakan landasan utama dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.

⁴¹ Subekti, *op.cit*, hlm 13

Ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata menyebutkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan dari bunyi ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata dapat disimpulkan bahwa berhadapan dengan kekosongan perjanjian yang dibuat, maka ke dalam kekosongan tersebut dapat ditambahkan segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Asas itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu:⁴²

- 1) Itikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Konsekuensinya adalah bahwa hakim boleh melakukan peninjauan terhadap isi perjanjian yang telah dibuat para pihak yang apabila pelaksanaan perjanjian ini akan bertentangan dengan itikad baik.
- 2) Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Di dalam hukum benda itikad baik ini biasa diartikan dengan kejujuran.

Apakah suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata pelaksanaan perjanjian tersebut. Dengan melihat kepada perbuatan-perbuatan nyata pelaksanaan perjanjian itu, maka pelaksanaan perjanjian tersebut dapat diukur secara obyektif, apakah dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak.⁴³

⁴² R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983, hlm. 25.

⁴³ Agus Pandoman, *op.cit*, hlm. 72.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum ini adalah suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Dalam melakukan proses penelitian perlu adanya metode-metode yang menjelaskan tentang cara penyelesaian permasalahan, sehingga penelitian tersebut akan mudah terselesaikan. Maka dari itu, peneliti akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1) Tipe Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, yaitu merupakan penelitian yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.⁴⁴

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴⁵

2) Obyek dan Narasumber Penelitian

⁴⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed.1, Cet-15, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 13-14.

⁴⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001, hlm. 13-14.

Obyek dalam penelitian ini adalah Penyalahgunaan keadaan dalam akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT (kajian putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna.

Narasumber penelitian merupakan sumber data yang diperoleh didalam penelitian, Maka yang menjadi narasumber atau pihak-pihak yang akan dijadikan sumber data dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dan berhubungan dengan masalah penelitian ini, yaitu Badan Pertanahan Nasional.

3) Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan penggabungan pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*state approach*), pendekatan konsep (*conseptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*state approach*) Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji semua Undang-Undang yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis bahas dalam penelitian dan mempelajari mengenai keberadaan atau konsistensi dan kesesuaian antara suatu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya yang hasilnya menjadi argumen untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian.⁴⁶ Pendekatan konsep adalah memunculkan objek-objek yang menarik perhatian dari sudut pandangan praktis dan sudut pengetahuan dalam pikiran dan atribut-atribut tertentu. Berkat fungsi tersebut, konsep-konsep berhasil menggabungkan kata-kata dengan objek-objek tertentu. Penggabungan itu memungkinkan di tentukannya arti kata-

⁴⁶ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 58.

kata secara tepat dan menggunakannya dalam proses pemikiran.⁴⁷ Pendekatan kasus yaitu pendekatan yang mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan kasus digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan, di dalam penelitian normatif kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum.

4) Data Penelitian atau Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder :

- a. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai hukum positif yang berupa peraturan perundang-undangan, KUHPerdara, putusan-putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, norma kaidah dasar, peraturan dasar, bahan hukum yang tidak terkodifikasi, traktat maupun bahan hukum lainnya yang berlaku sebagai hukum positif.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang berupa rancangan undang-undang, yurisprudensi, hasil penelitian, dan hasil karya dari kalangan hukum.

⁴⁷ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Bayu Media, 2008, hlm. 306.

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, yang berupa kamus hukum, ensiklopedia, indeks komolatif.

5) Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data

Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan dan wawancara. Studi pustaka dilakukan dengan cara menelusuri dan mengkaji berbagai regulasi dan referensi yang terkait dengan permasalahan penelitian.

6) Analisis Penelitian

Penelitian ini akan menguraikan masalah dengan analisis deskriptif kualitatif dengan menelaah secara mendalam dan komprehensif terkait dengan memperhatikan aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai alasan pembatalan perjanjian.

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika penulisan hasil penelitian ini akan disusun sebagai berikut:

Bab I tentang “Pendahuluan” berisi uraian tentang latar belakang , rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, orisinalitas penelitian, kerangka teoritik yang digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini. Dalam bab ini disampaikan juga metode penelitian yang akan digunakan dan sistematika penulisan.

Bab II akan diuraikan tentang penjelasan secara mendalam terhadap definisi, teori perjanjian, teori penyalahgunaan keadaan dan teori itikad baik.

Bab III merupakan bab hasil pembahasan. Dalam bab bagian ini akan

dijabarkan tentang hasil penelitian sebagaimana judul yang tertuang yaitu Penyalahgunaan keadaan dalam akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT (kajian putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna. Bagian ini terdiri dari dua bagian yaitu *Pertama*, apakah tepat putusan pengadilan yang menyatakan bahwa dalam kasus Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna terdapat penipuan sehingga dikatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan. Dan *kedua* akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*)

Bab IV yaitu Penutup, akan dikemukakan kesimpulan dan saran berdasarkan analisis penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

KAJIAN NORMATIF TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, PENYALAHGUNAAN KEADAAN DAN AKTA OTENTIK

A. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam konteks hukum, perjanjian menciptakan suatu hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat, yang sering disebut sebagai perikatan.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut dengan uang yang telah disepakati bersama. Unsur mutlak yang harus ada pada suatu perjanjian jual beli yaitu :¹

- a) Ada perikatan antara pihak penjual dan pembeli;
- b) Ada obyek perjanjian berupa penyerahan hak milik dan pembayaran dengan uang.

Jual beli tanah menurut Boedi Harsono yang terkandung dalam unsur-unsur Pasal 1457 KUHPdata, yaitu:² “ suatu perjanjian dalam mana pihak yang

¹ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989, hlm. 115.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, edisi revisi 2003, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 27

mempunyai tanah yang disebut “penjual” berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli yang kemudian pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Obyek yang diperjualbelikan menurut ketentuan hukum barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”, yaitu tanah Hak *Eigendom*, *Erfpacht*, *Opstal* dan lain-lain. Biasanya jual beli tanah ini dilakukan di hadapan PPAT.

Pengertian jual beli tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak diterangkan secara jelas, namun dalam Pasal 5 (UUPA) mengatur bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan jual beli tanah nasional, juga diterapkan sistem jual beli tanah sesuai dengan hukum adat. Dalam konteks hukum adat, jual beli tanah diartikan sebagai pemindahan hak yang memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Asas Tunai, yaitu pembayaran secara tunai mengacu pada penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga yang dilakukan secara bersamaan. Selain itu, asas ini juga mengharuskan pembayaran harga tanah dilakukan secara penuh sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam akta jual beli. Meskipun kata "tunai" tidak harus berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah dilakukan secara instan, namun asas ini mengindikasikan bahwa pembayaran harus dilakukan sesuai dengan harga yang telah disepakati. Oleh karena itu, prinsip pembayaran secara tunai tetap terpenuhi meskipun pembayaran dilakukan melalui metode angsuran.

b. Asas Terang, memiliki makna bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan secara transparan tanpa ada hal-hal yang ditutupi. Terpenuhinya asas terang ketika jual beli tanah dilakukan secara resmi di hadapan PPAT.

2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dan bangunan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perjanjian, yaitu :

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

Subekti menjelaskan bahwa dari keempat syarat tersebut kemudian dibedakan lagi menjadi dua kategori, yaitu dua syarat pertama dinamakan syarat subjektif karena berkaitan langsung dengan subjek yang melakukan suatu perjanjian, sedangkan kedua syarat terakhir disebut pula sebagai syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek atau benda yang digunakan dalam perbuatan hukum tersebut.

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan adalah hasil dari kelarasan atau kesesuaian antara kehendak atau pernyataan yang diungkapkan oleh setiap pihak yang terlibat. Kesepakatan tercapai ketika pernyataan atau kehendak setiap pihak tersebut cocok atau sejalan satu sama lain. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung pengertian bahwa

pihak yang membuat perjanjian telah memiliki persesuaian kemauan yang sama atau saling menyetujui kehendak masing-masing.

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak.³ Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*),⁴ dan penyalahgunaan keadaan.

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap (*bekwaam*) secara perdata diartikan sebagai kecakapan seseorang untuk dapat melakukan perbuatan hukum dan karenanya dapat mempertanggungjawabkan akibat hukumnya. Setiap orang dianggap cakap melakukan tindakan hukum kecuali telah ditentukan lain di dalam undang-undang. Cakap (*bekwaam*) adalah syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 95.

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia, 2003, hlm. 134.

hukum secara sah, yaitu sudah dewasa, sehat akal dan fikiran dan tidak dilarang oleh suatu aturan tertentu untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Pasal 1330 KUHPerdara mengatur mengenai orang yang tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa;
 - b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
 - c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu. Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui putusan pengadilan;
- 3) Suatu Hal Tertentu

Pasal 1333 KUHPerdara telah mengatur mengenai barang yang dijadikan obyek dalam suatu perjanjian ini haruslah tertentu. Setidak-tidaknya jenis dari barang tersebut harus ditentukan, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat diperhitungkan. Selanjutnya dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan obyek perjanjian.

- 4) Suatu Sebab yang Halal

Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Subekti menjelaskan bahwa tindakan orang-orang dalam masyarakatlah yang diperhatikan oleh hukum dan undang-undang. Pasal 1337 KUHPerdara lebih

lanjut menentukan bahwa suatu sebab yang menjadi dasar perjanjian dilarang jika suatu sebab tersebut bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum.

3. Asas-asas Perjanjian Jual Beli Tanah

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki para pihak sebelum dibuatnya perjanjian yang kemudian menjadi perikatan yang mengikat para pihak. KUHPerdota memberikan beberapa asas umum yang menjadi pedoman dan batasan dalam mengatur dan membentuk perjanjian sehingga akhirnya menjadi perikatan yang mengikat para pihak, dan pelaksanaan atau pemenuhannya dapat dipaksakan. Asas-asas tersebut yaitu:

a. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdota, yang berbunyi "Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain untuk dirinya sendiri". Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.⁵

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensual diartikan bahwa suatu perjanjian sudah cukup apabila di dalamnya telah terdapat kata sepakat bagi mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti perbuatan hukum lain kecuali perjanjian tersebut bersifat formal. Ini terlihat jelas dalam syarat sah perjanjian. Sepakat merupakan salah satu syarat perjanjian,

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 15.

dengan tercapainya kata sepakat maka dapat dikatakan sudah terjadi suatu perjanjian sejak detik kata sepakat tercapai.

Asas konsensual dapat dilihat dalam Pasal 1320 yang menyatakan perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diartikan bahwa setiap orang bebas untuk dapat membuat perjanjian apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan didasarkan kepada itikad baik.

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal ini menerangkan pelaksanaan itikad baik dalam suatu perjanjian, sehingga yang dibicarakan adalah sesudah perjanjian itu ada. Ketentuan ini mewajibkan itikad baik untuk diterapkan sebagai perilaku kontraktual yang diharapkan para pihak dalam pelaksanaan perjanjian.

Muhammad Faisal menyatakan bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat

hukum dalam memperoleh hak milik tersebut.⁶ Yang menjadi problem dalam persoalan itikad baik ini adalah bagaimana mengetahui penjualan dan pembelian yang tidak mengandung unsur itikad baik, seperti misalnya jika telah terjadi penipuan dan pembeli tidak mengetahui hal tersebut. Oleh karena itu, Muhammad Faisal menjelaskan bahwa untuk mengetahui definisi itikad baik dalam implementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal, yaitu:⁷

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya;
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak dibuktikan secara eksplisit dalam perjanjian.

Menurut P.L. Wery itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya.⁸

Dalam literatur, memang terdapat pandangan- pandangan yang membedakan pengertian itikad baik ke dalam dua kategori, yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif.⁹

⁶ Muhammad Faisal, The legal for A Good Faith Buyer Under A court Decision, Yogyakarta: *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 27, Juni 2015, hlm. 368.

⁷ *Ibid*, hlm. 368.

⁸ Ridwan Khairandy, *Op.cit.* hlm. 131.

⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Mediatama, 2008, hlm. 25. lihat juga M.C. Dobrila, Unification of Criteria for The Assessment of Good Faith In Negotiating Contract: From National to International Through The Intercession of The European Experience, *Agora International Journal of Juridical Sciences*, <http://univagora.ro/jour/index.php/aijjsindex>, hlm. 4.

Itikad baik subyektif merupakan salah satu varian dari asas itikad baik, di mana itikad baik subyektif ini terkait dengan itikad baik dalam pra kontrak. Itikad baik subyektif harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Itikad baik subyektif berarti kejujuran (*honesty*) dan disebut sebagai itikad baik yang bersifat subyektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak terkait saat melakukan negosiasi.¹⁰ Ridwan Khairandy menjelaskan lebih lanjut bahwa itikad baik subyektif (*subjectieve goede trouw*) ini juga dapat dikaitkan dengan hukum benda (*bezit*). Di sini ditemukan istilah Pemegang *Bezit* Beritikad Baik atau Pembeli Barang Beritikad Baik, sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk.

Ridwan Khairandy menjelaskan, itikad baik dalam arti objektif mengandung arti bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau, dengan kata lain, bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Konsekuensinya, Hakim boleh melakukan peninjauan terhadap isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, apabila pelaksanaan perjanjian ini bertentangan dengan itikad baik. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar yang objektif yang mengacu kepada satu norma yang obyektif. Norma tersebut dikatakan objektif, karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku tersebut harus sesuai dengan anggapan umum masyarakat.¹¹

¹⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan Op.cit*, hlm. 92.

¹¹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Op.cit.* hlm. 194.

Sebagai instrumen hukum untuk membatasi kebebasan berkontrak, asas itikad baik memiliki 3 (tiga) fungsi, yaitu:¹²

1. Semua kontrak harus ditafsirkan dengan itikad baik;
2. Sebagai fungsi menambah (*aanvullende werking van de goede trouw*), yaitu bahwa hakim dapat menambah isi perjanjian dengan kata-kata peraturan perundangan yang berkaitan dengan perjanjian itu;
3. Sebagai fungsi membatasi dan meniadakan (*beperkende enderogerende werking van de goede trouw*), yaitu: hakim dapat mengesampingkan isi perjanjian atau peraturan perundangan apabila terjadi perubahan keadaan.

e. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Setiap orang yang melakukan suatu perjanjian, maka dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena dalam perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut diibaratkan sebagai undang-undang yang berlaku dan mengikat para pihak.

4. Unsur-unsur Perjanjian Jual beli Tanah

Dilihat dari sahnya suatu perjanjian unsur-unsur perjanjian dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:

a. Unsur Esensialia

Unsur Esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai

¹² Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak dan Facta Sunt Servanda Versus Itikad Baik: Sikap yang Harus Diambil Pengadilan*, Yogyakarta: Badan Penerbit Universitas Islam Indonesia, 2011, hlm. 216.

barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga, kontrak tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang dijanjikan.¹³

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, Undang-Undang telah mengaturnya.¹⁴ Bagian ini merupakan sifat bawaan atau *natuur* perjanjian yang secara diam-diam melekat pada perjanjian sehingga menjamin tidak cacat benda yang dijual.

c. Unsur *Aksidentalia*

Unsur *aksidentalia* merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjkannya.¹⁵

5. Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah

Pengaturan terkait dengan perjanjian jual beli tanah di Indonesia didasarkan pada beberapa instrumen hukum yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1) Jual Beli Tanah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dasar hukum yang pertama dalam jual beli tanah adalah KUHPerdata. Merujuk pada Pasal 1457 KUHPerdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan

¹³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 31.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid*, hlm.32.

mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah yaitu berupa sejumlah uang sedangkan barang yang menjadi objek jual beli tanah dan bangunan adalah hak atas tanah dan/atau bangunan. Tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 506 KUHPerdota. Definisi dari jual beli tanah bukan berarti obyek jual belinya yang berpindah melainkan yang berpindah ialah hak kepemilikan atas tanah tersebut.

2) Jual Beli Tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat (2) yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Kata “beralih” diartikan bahwa hak milik dapat beralih karena peristiwa hukum yaitu perkawinan atau pewarisan. Kata “dialihkan” diartikan bahwa hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain karena terjadinya suatu perbuatan hukum yaitu jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar dll.

Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

3) Jual beli Tanah dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan

dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 37 ayat (1) diartikan bahwa untuk melakukan suatu perbuatan hukum yaitu perjanjian jual beli tanah tidak bisa dilakukan hanya oleh dua pihak antara penjual dan pembeli saja. Perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dan dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini bertujuan untuk mengatur agar hak milik atas tanah juga berpindah seketika akta itu dibuat.

B. Tinjauan tentang Penyalahgunaan Keadaan

1. Pengertian Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstadigheden*) merupakan kondisi di mana seseorang memanfaatkan keadaan tertentu untuk mendapatkan keuntungan yang tidak adil dalam sebuah perjanjian. Penyalahgunaan keadaan sering kali melibatkan tindakan yang melanggar prinsip kesetaraan dan kebebasan dalam membuat keputusan. Dalam konteks hukum di Belanda ajaran penyalahgunaan keadaan diterima sebagai alasan pembatalan perjanjian. penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) muncul dengan adanya Arrest Bovag III. HR 26 Februari 1960, NJ, 1965, 373.

Penyalahgunaan keadaan tidak hanya terkait dengan isi perjanjian, melainkan berkaitan dengan apa yang terjadi saat perjanjian dibuat karena kurangnya kebebasan dalam menentukan kehendak dalam kontrak. Penyalahgunaan keadaan melibatkan situasi-situasi yang mempengaruhi terbentuknya kontrak, di mana

memanfaatkan keadaan orang lain tidak membuat isi atau tujuan kontrak menjadi tidak sah, tetapi membuat kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas. Penyakit sebenarnya bukan terletak pada hal-hal yang dilarang secara hukum, tetapi terletak pada kekurangan dalam kebebasan berkehendak.

Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan padanan dari istilah *misbruik van omstandigheden*,¹⁶ dan *undue influence*.¹⁷ Dalam sistem *common law*, selain *undue influence* dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Bila kontrak terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu dinamakan *undue influence* (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan *unconscionability* (keadaan yang berat sebelah). Dalam putusan kasus *Commercial Bank of Australia v Amadio* (1983) 151 CLR 447, Deane J. menyatakan bahwa doktrin *undue influence* dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesepakatan dari pihak yang dipengaruhi, sedang *unconscionability* dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah.¹⁸

2. Unsur-Unsur Penyalahgunaan Keadaan

¹⁶ Pradipta Pratama, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda- Indonesia*, Bandung: Binacipta, 2002, hlm. 301.

¹⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia.....*, *Op.cit*, hlm. 16.

¹⁸ Hardjan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Jakarta, Sinar Harapan, hal.113-115.

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila melanggar ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yaitu suatu kesepakatan mengandung cacat hukum (*wilsgberek*) jika kesepakatan tersebut dibuat berdasarkan:

a. Paksaan (*dwang*)

Paksaan adalah suatu perbuatan ancaman yang dilakukan oleh orang, karena kedudukannya, usia, jenis kelamin sedemikian rupa hingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat, apabila perbuatan ancaman itu menjadi kenyataan akan dapat memberikan kerugian pada dirinya secara terang dan nyata. Perbuatan ancaman, tidaklah ditujukan kepada fisik, tetapi merupakan ancaman psikologis yang sifatnya melanggar hukum. Ancaman melanggar hukum dapat dibagi menjadi dua, yaitu¹⁹:

- a. Sesuatu yang diancamkan itu memang suatu melanggar hukum;
- b. Sesuatu yang diancamkan tidak melanggar hukum, tetapi tujuan ancaman itu untuk mencapai sesuatu yang tidak menjadi haknya.

Menurut Pasal 1324 KUHPerdara, paksaan terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Paksaan bisa berbentuk tindakan fisik maupun ancaman. Paksaan secara fisik misalnya orang yang dipegang tangannya oleh orang yang lebih kuat untuk menandatangani surat pengakuan hutang. Ancaman harus dilakukan dengan alat

¹⁹ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan- Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Bali: Udayana University Press, 2010, hlm 55-56.

yang diperbolehkan. Ancaman yang dilakukan dengan upaya-upaya hukum adalah diperbolehkan, kalau tujuannya tidak merugikan orang yang dipaksa. Misalnya akan dibatalkannya perjanjian kalau ingkar janji.²⁰ Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para pihak termasuk dalam tindakan pemaksaan.²¹

Paksaan (*dwang, duress*) menurut KUHPerdata adalah suatu perbuatan yang menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, di mana terhadap orang yang terancam karena paksaan tersebut timbul ketakutan baik terhadap dirinya maupun terhadap kekayaannya dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.²²

Suatu paksaan dapat menyebabkan dibatalkannya suatu kontrak dalam hal paksaan menimbulkan:²³

- 1) Ketakutan terhadap diri orang tersebut, atau;
- 2) Ketakutan terhadap kerugian yang nyata dan terang terhadap harta kekayaan orang yang bersangkutan.

b. Kekhilafan (*dwaling*);

Kesesatan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu khilaf tentang hal-hal pokok daripada yang diperjanjikan atau tentang syarat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian atau mengenai orang dengan siapa saja perjanjian

²⁰ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 60.

²¹ Ridwan Khairandy, *Perseroan Terbatas, Doktrin, Peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2009, hlm. 36.

²² Munir Fuady, *Hukum Kontrak, (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2010, hlm. 72.

²³ *Ibid*, hlm 37

itu dilakukan. Kekhilafan itu harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.²⁴

Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada dua macam kekeliruan. Pertama, *error in persona*, yaitu kekeliruan pada orangnya, misalnya sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis yang terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Kedua, *error in substantia* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, misalnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi setelah sampai di rumah orang itu baru sadar, lukisan yang dibelinya tadi adalah lukisan tiruan dari lukisan Basuki Abdullah.²⁵

Mengenai hakikat suatu benda dapat pula mengenai barang-barang yang tidak berwujud. Selain harus ada hakikat dari suatu benda dalam kekhilafan juga kekhilafan itu harus memenuhi syarat dapat diketahui pihak lain:

1. Dapat diketahui (*kenbaarheld*) artinya bahwa pihak lawan mengetahui atau seharusnya mengetahui sebagai manusia yang normal bahwa telah terjadi kekhilafan. Penjual barang antik mengetahui bahwa pembeli menghendaki barang antik bukan yang lain;
2. Syarat lain dalam kekhilafan ialah “dapat dimaafkan” (*verschoonbaarheid*) yaitu kekhilafan tidak dapat dimintakan kalau orang yang meminta itu berdasarkan atas kebodohnya.²⁶

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *et.al*, *Op.Cit.* hlm. 65.

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 75.

²⁶ Purwahid Patrik, *Op.cit.* hlm. 59.

Kekhilafan hanya mungkin terhadap sifat-sifat yang pada waktu membuat perjanjian sudah ada atau seharusnya sudah ada dan tidak dapat mengenai sifat-sifat yang akan ada dikemudian hari, misalnya menurut rencana kota, daerah itu akan dibangun pertokoan baru, orang yang membeli tanah untuk dibangun toko, tapi sekonyong-konyong rencana itu dibatalkan oleh pemerintah daerah, pembeli tanah tidak dapat mengemukakan kekhilafan.²⁷

c. Penipuan (*bedrog*)

Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila 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. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Pengertian penipuan dalam suatu kontrak berdasarkan Pasal 1328 KUHPerdara menurut Fuady adalah suatu tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sehingga menyebabkan pihak lain dalam kontrak tersebut telah menandatangani kontrak tersebut, padahal tanpa tipu muslihat tersebut, pihak lain itu tidak akan menandatangani kontrak yang bersangkutan.²⁸

Menurut R. Setiawan penipuan adalah suatu usaha yang dilaksanakan secara sengaja, dengan jalan tipu muslihat untuk menimbulkan kesesatan kepada pihak yang lain. Penipuan merupakan perilaku atau tindakan membiarkan dengan maksud untuk menyesatkan pihak lain.²⁹

²⁷ *Ibid.* hlm. 59.

²⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya, 2001. hlm. 36.

²⁹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung; Binacipta, 1987, hlm.49

Penipuan terdiri dari empat unsur yaitu: (1) merupakan tindakan yang bermaksud jahat, kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda: (2) sebelum perjanjian tersebut dibuat: (3) dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian: (4) tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.³⁰

Kontrak yang mempunyai unsur penipuan di dalamnya tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum (*null and void*) melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan (*voidable*). Hal ini berarti selama pihak yang dirugikan tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.³¹

Undang-undang membedakan bentuk-bentuk dari hal yang menyesatkan (*misleiding*):³²

- a) Sengaja menyatakan hal yang tidak benar;
- b) Sengaja mendiamkan suatu kenyataan, di mana orang yang bersangkutan berkewajiban menyatakannya;
- c) Dan cara tipu muslihat lainnya.

Dilihat dari segi keterlibatan pihak yang melakukan penipuan, suatu penipuan dalam kontrak dapat di bagi ke dalam³³:

- a) Penipuan disengaja (*Intentional misrepresentation*);
- b) Penipuan karena kelalaian (*Negligent misrepresentation*);
- c) Penipuan tanpa kesalahan (*Innocent misrepresentation*);

³⁰ Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm 77, diambil dari Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, Perseroan Terbatas..., hlm 3

³¹ *Ibid*, hlm 32.

³² Henry P. Pangabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) Sebagai Alasan (baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Edisi Revisi II, Yogyakarta: Liberty, 2010, hlm. 47.

³³ Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 40.

- d) Penipuan dengan jalan merahasiakan (*Concealment*);
 - e) Penipuan dengan jalan tidak terbuka informasi (*Nondisclosure*);
3. Penyalahgunaan Keadaan dalam Perkembangan Hukum Perjanjian

Ajaran tentang penyalahgunaan keadaan terbentuk disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan *Burgerlijk Wetboek* (Belanda) yang mengatur hal itu. Di dalam hal seorang hakim menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian. Salah satu pembahasan adalah menyangkut penerapan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, apakah tepat menggolongkan penyalahgunaan keadaan itu ke dalam sebab (*causa*) yang tidak dibolehkan. Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. harus ada kesepakatan;
2. harus ada kecakapan;
3. harus ada pokok persoalan (hal tertentu);
4. tidak merupakan sebab yang dilarang.

Dua syarat pertama dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif. Terhadap pendapat yang menggolongkan penyalahgunaan keadaan itu ke dalam ‘sebab yang tidak dibolehkan’ J.M. van Dunne dan Gr. van den Burght dalam sebuah diktat kursus hukum perikatan bagian III mengajukan adanya keberatan yang diperinci sebagai berikut :”Dalam ajaran hukum, pengertian tentang sebab ini diartikan sedemikian, sehingga perjanjian berhubungan dengan

tujuan atau maksud bertentangan dengan undang-undang, kebiasaan yang baik atau ketertiban. Pengertian “sebab yang tidak dibolehkan” itu, dulu dihubungkan dengan isi perjanjian. Pada penyalahgunaan keadaan, tidaklah semata-mata berhubungan dengan isi perjanjian, tetapi berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak dan dengan sendirinya persetujuan satu pihak tanpa cacat.³⁴

Penyalahgunaan Keadaan telah diterima sebagai alasan pembatalan perjanjian di Negeri Belanda yang dimulai dari Bovag Arrest III, HR 26 Februari 1960, NJ. 1965,373. Pembatalan atas alasan itu dapat dilakukan baik untuk seluruhnya ataupun sebagian. Dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk wetboek* (BW Baru) Belanda disebutkan empat syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan yaitu:

- 1) Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere onstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
- 2) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian;
- 3) Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya;
- 4) Hubungan kausal (*causaal verband*) adalah penting bahwa tanpa

³⁴ Van Dunne, *Diktat Kursus Hukum Perikatan yang diterjemahkan Sudikno Mertokusumo*, 1987, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, hlm. 9.

penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup.

Selanjutnya Van Dunne mengajukan pendapatnya bahwa tidaklah tepat menyatakan perjanjian yang terjadi di bawah pengaruh penyalahgunaan bertentangan dengan kebiasaan yang baik. Penyalahgunaan keadaan itu berhubungan dengan terjadinya kontrak. Bahwa suatu perjanjian terjadi dalam keadaan-keadaan tertentu tidak mempunyai pengaruh atas dibolehkannya tidaknya sebab perjanjian itu.³⁵ Penyalahgunaan keadaan itu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak³⁶: menikmati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksudnya menjadi tidak dibolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas. Setiawan mengungkapkan bahwa Z. Asikin Kusumah Atmadja dalam ceramah di Jakarta pada tanggal 21 November 1985 menyatakan bahwa penyalahgunaan sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak.³⁷ Setiawan juga mengajukan pendapat Cohen yang menyatakan bahwa tidak tepat menggolongkannya sebagai kausa yang tidak halal (*ongeoorloofde oorzaak*). Kausa yang tidak halal memiliki ciri yang sangat berbeda, karena tidak ada kaitannya dengan kehendak yang cacat. Meskipun pihak yang bersangkutan tidak mendalilkannya sebagai alasan untuk menyatakan batalnya perjanjian namun dalam kausa tidak halal, hakim secara *ex officio* wajib mempertimbangkannya. Berbeda halnya dengan kehendak yang cacat (*wilsgebrek*): pernyataan batal atau pembatalan perjanjian hanya akan diperiksa oleh hakim kalau

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*, hlm. 10.

³⁷ *Varia Peradilan*, 14 Nopember 1986, hal.87.

didalilkan oleh yang bersangkutan.³⁸

Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian.³⁹ Penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakikat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektif.

Secara umum ada dua macam penyalahgunaan keadaan, yaitu : *Pertama*, saat seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya yang digunakan secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. *Kedua*, saat seseorang menggunakan wewenang dan kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain guna melakukan suatu transaksi.⁴⁰

Perkembangan yang terjadi dalam hukum kontrak memantapkan penyalahgunaan keadaan menjadi salah satu faktor yang membatasi penerapan prinsip kebebasan berkontrak dan penyalahgunaan keadaan diterima sebagai alasan

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, hlm. 274

pembatalan perjanjian.

Penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak dapat menyebabkan pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian menuntut pembatalan perjanjian kepada hakim. Dalam hal ini, Hakim tidak dapat secara serta merta mempertimbangkan pembatalan suatu perjanjian, tetapi harus memperhatikan unsur apa yang menyebabkan pembatalan atau cacatnya perjanjian tersebut. Hakim dapat mengabulkan pembatalan perjanjian setelah hakim memeriksa apakah gugatan tersebut layak untuk dilakukan pembatalan dan dasar hukum pembatalan perjanjian tersebut.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdara. Ketentuan ini membatasi hakim dan menjadi pintu masuk bagi hakim untuk merumuskan ada atau tidaknya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian. Dalam setiap perkara perjanjian, doktrin penyalahgunaan keadaan bersifat kasuitis, sehingga hakim sebagai representasi peradilan harus berhati-hati mengkualifisir bukti. Dari bukti-bukti yang sudah di kualifisir kemudian dimunculkan pertanyaan apakah terdapat posisi terpaksa, apakah tidak ada alternatif lain, apakah pihak-pihak memiliki pilihan lain, apakah syarat-syarat lain terpenuhi dan apakah seluruh pembuktian menyatakan demikian, kemudian menjadi tanggung jawab dan kewenangan hakim untuk menilai perjanjian tersebut dan menjatuhkan putusan. Ketika mengadili suatu perkara, hakim pertama-tama harus mengkonstatir benar tidaknya peristiwa yang diajukan kepadanya. Setelah berhasil, kemudian hakim mengkualifikasi peristiwanya. Setelah itu hakim harus menentukan dasar hukum apa yang

digunakan untuk penyelesaian perkara.

Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan pembatalan perjanjian dengan alasan penyalahgunaan keadaan kini tidak hanya melihat dari apa adanya perjanjian tersebut, tetapi bagaimana adanya perjanjian itu. Hakim harus dengan cermat memberikan pertimbangan-pertimbangan terhadap putusan yang akan dijatuhkan pada kasus pembatalan perjanjian karena penyalahgunaan keadaan. Pertimbangan tersebut didapat dari rangkaian proses persidangan yang sudah dilakukan. Hakim mengkualifisir alasan-alasan yang akan digunakan sebagai asas dalam putusannya. Tolak ukur yang digunakan oleh hakim untuk memberikan pertimbangan dalam memutus perkara penyalahgunaan keadaan yaitu:⁴¹

- 1) Tolak ukur moral yang meliputi kepatutan dan keadilan. Harta benda dan keadilan dijadikan tolak ukur oleh hakim dalam menentukan kondisi kedua belah pihak, hal ini sebagai bentuk pertimbangan yang melihat keuntungan ekonomis dan psikologis, sehingga apakah menghasilkan posisi tawar yang seimbang antara kedua belah pihak;
- 2) Tolak ukur itikad baik. Hakim menggunakan tolak ukur itikad baik sebagai bentuk awal keadaan;
- 3) Tolak ukur keuntungan, patokan keuntungan yang digunakan oleh hakim juga berkaitan dengan itikad baik. Keuntungan diartikan bahwa salah satu pihak mencari keuntungan untuk dirinya sendiri yang dalam hal ini keuntungan tersebut diperoleh dari perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dan

⁴¹ Utiyafina Mardhati Hazhin, Penyalahgunaan Keadaan dalam perjanjian Asuransi dalam telemarketing, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Surabaya*, Surabaya, Vol. 41. No. 2, 2019.

hukum.

C. Tinjauan tentang Akta Otentik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Akta Otentik

Pasal 1868 KUHPerdara mengartikan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan menurut undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta tersebut dibuat. Pasal 1868 KUHPerdara telah memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik, yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut;

Otentik atau *Authentic*⁴² dapat diartikan bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat); khususnya dalam kata: *authentieke* akte. Para notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah, akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) golongan, yaitu:⁴³

- 1) Akta yang dibuat oleh notaris atau biasa disebut dengan istilah *Akta relaas* atau

⁴² N.E. Algra, H.R.W. Gokkel- dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda-Indonesia*, Jakarta: Binacipta, 1983, hlm. 37

⁴³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT.Refika Aditama, hlm. 45.

Berita Acara;

- 2) Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris, atau biasa disebut dengan istilah *Akta Pihak* atau *Akta Partij*.

Selain itu Habib Adjie telah mengemukakan 3 (tiga) manfaat akta Notariil atau akta autentik, antara lain :⁴⁴

- 1) Mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian sesuai dengan yang tertuang dalam isi perjanjian;
- 2) Memberikan rasa aman bagi para pihak karena dapat menuntut pihak lainnya apabila terjadi wanprestasi atau yang membuat salah satu pihak merasa dirugikan;
- 3) Pembuktian yang sempurna tanpa perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertuang dalam isi perjanjian.

Akta Notaris sebagai alat bukti yang sah atau di akui dalam hukum, terdiri dari unsur-unsur, antara lain: Bukti tulisan, Bukti dengan saksi-saksi, Persangkaan-persangkaan, Pengakuan dan Sumpah. Akta autentik tidak hanya dibuat oleh Notaris tetapi juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Akta autentik dan akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan dapat dipergunakan sebagai alat bukti, namun perbedaan dari kedua akta tersebut, yaitu: dari segi nilai pembuktian, akta autentik memiliki nilai pembuktian yang sempurna tidak perlu ditafsirkan lain selain yang tertulis didalam akta tersebut, sedangkan akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian

⁴⁴ Habib Adjie., *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik.*, Bandung : PT. Refika Aditama, 2018, hlm. 49.

selama para pihak yang membuat perjanjian mengakuinya dan tidak ada penyangkalan dari masing-masing pihak.⁴⁵

2. Syarat Akta Notaris sebagai Akta Otentik

Salah satu kewenangan notaris yang dijelaskan Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yaitu membuat akta secara umum, sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan
- c. Mengenai siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;
- d. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris;
- e. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:⁴⁶

⁴⁵ Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia, Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2015. hlm. 120-121.

⁴⁶ Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001, hlm. 3.

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku);
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.

Irawan Soerodjo menyatakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu: ⁴⁷

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum;
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

3. Nilai Pembuktian Akta Otentik

Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian:⁴⁸

1) Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini pembebanan pembuktian diberikan kepada pihak yang menyangkal keotentikan akta tersebut. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan

⁴⁷ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola: Surabaya, 2003, hlm. 148.

⁴⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Suatu Penjelasan, Jakarta: Rajawali, 1982, hlm. 55. G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983, hlm. 51. Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1988, hlm. 123. R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta, 1989, hlm.93-94.

Salinan dan adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta notaris.

2) Formal (*formale bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).⁴⁹

3) Materil (*materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada

⁴⁹ Habib Adjie, *Kebatalann dan Pembatalan Akta Notaris*, cetakan keempat, Bandung: PT. Refika Aditama, 2017, hlm. 19.

pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan atau para pihak yang diberikan/ disampaikan di hadapan notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/ dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian/ keterangannya dituangkan/ dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata. Jika ternyata pernyataan/ keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar berkata, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/ di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.⁵⁰

4. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris

Pasal 84 Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur terkait dengan kebatalan dan pembatalan akta notaris yaitu apabila dalam menjalankan tugas dan jabatannya notaris mengabaikan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang dibuat hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

Untuk menentukan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari:⁵¹

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 20.

⁵¹ Habib Adjie, *Op.cit.* hlm. 66

- 1) Isi (dalam) pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;
- 2) Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka pasal lainnya yang dikategorikan melanggar menurut Pasal 84 UUJN, termasuk ke dalam akta batal demi hukum.

Akta notaris merupakan perjanjian antara para pihak yang berkaitan untuk mengikat mereka dalam melaksanakan isi perjanjian tersebut. Oleh sebab itu dalam suatu akta harus dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 KUHPdata yang mengatur mengenai syarat sah perjanjian, membagi syarat sah perjanjian menjadi 2 bagian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila syarat subjektif dalam akta tidak terpenuhi maka atas permintaan para pihak dalam perjanjian, akta tersebut dapat dibatalkan. Setelah pembatalan dilakukan, maka akibat hukum perbuatan itu tidak ada dan bila mungkin diusahakan agar akibat yang telah terjadi itu semuanya atau sebagiannya dapat dikembalikan pada keadaan semula.

Berbeda dengan akta yang dapat dibatalkan. Akta yang batal demi hukum terjadi karena dalam proses pembuatan akta tersebut melanggar substansi UUJN mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta otentik dan tidak terpenuhinya unsur obyektif perjanjian yaitu causa yang halal dan suatu hal tertentu.

Hal-hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan di dalam UUJN yaitu :

- 1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf I, yaitu tidak membuat

daftar akta wasiat dan mengirimkan ke Daftar Pusat Wasiat dalam waktu 5 (lima) hari setiap minggu pertama pada setiap bulan;

- 2) Pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf K terkait dengan cap/stempel;
- 3) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 44, yaitu tidak dicantumkan pernyataan terkait dengan penandatanganan dan pembacaan akta;
- 4) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 48, yaitu terhadap perubahan isi akta baik berupa pengubahan atau penambahan tidak diberikan paraf atau tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris;
- 5) Pelanggaran terhadap Pasal 49, yaitu perubahan akta yang dibuat tidak di sisi kiri, maka dibuat di akhir akta sebelum penutup akta dengan menunjuk bagian akta yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan;
- 6) Pelanggaran terkait dengan Pasal 50, yaitu mengatur pencoretan kata, huruf dan angka;
- 7) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 51, yaitu tidak membetulkan tulis dan/atau kesalahan ketik pada Minuta yang telah ditandatangani, dan tidak membuat berita acara tentang pembetulan tersebut.

Suatu akta notaris yang batal demi hukum dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor tertentu, yaitu dikarenakan akta yang dibuat melanggar :

- 1) Unsur Lahirian akta otentik;
- 2) Unsur Formal akta otentik;
- 3) Unsur Materil akta otentik;
- 4) Syarat obyektif perjanjian terkait dengan *causa* yang halal dan suatu hal tertentu.

BAB III

ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN DAN AKIBAT HUKUMNYA ATAS AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH OLEH PPAT

A. Gambaran Umum Isi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna

Perkara ini diajukan oleh Nina Aryani selanjutnya disebut sebagai Penggugat. Penggugat mengajukan gugatan terhadap Khairul Ambia (Tergugat I), Nidaul Hasanah (Tergugat II), Harbini (Tergugat III), Syukri Rahmat, S.H., M.Kn (Tergugat IV), PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh (Tergugat V) dan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh sebagai (Tergugat VI).

Tentang Duduk Perkara:

Bahwa, Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 14 April 2021 dalam register Nomor 18/Pdt.G/2021/PN. Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bersama suami (Almarhum Zulkifli Ismail) memiliki sebidang tanah seluas 1.004 M2 dan bangunan permanen dua lantai di atasnya yang terletak di Lr Aria No: 15 Dusun Tunggal Desa Lamgugop Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Lorong;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Hj. Pocut Fatimah Zahra;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah SHM 260;

- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Jalan Aria.

Tanah serta bangunan tersebut, telah memiliki dasar kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-12-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh a.n Nina Aryani (Penggugat);

2. Bahwa Penggugat dan suami sekitaran tahun 2018 yang telah pensiun dari pekerjaannya berkeinginan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut;
3. Bahwa suami Penggugat menyampaikan niat ingin menjual rumah dan tanah tersebut kepada kerabat jauh, yang kemudian kerabat jauh tersebut datang kerumah Penggugat bersama Tergugat III yang merupakan orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II;
4. Bahwa ketika Tergugat III datang ke rumah Penggugat dan melihat kondisi rumah, Tergugat III menceritakan terkait dengan kondisi keuangan dan usaha/bisnis keluarga Tergugat III termasuk keadaan keuangan dan bisnis yang sedang dijalankan Tergugat I dan Tergugat II yang membuka usaha Biro Perjalanan/ Travel ISTIQLAL SARANA WISATA;
5. Bahwa setelah kedatangan Tergugat III, beberapa waktu kemudian Tergugat III datang kembali bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengecek rumah dan tanah yang akan dibeli dan atas musyawarah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka disepakati harga jual beli senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dibayar secara tunai;

6. Bahwa berdasarkan kesepakatan lisan, kemudian pada tanggal 23 Januari 2019 Tergugat I mengajak Penggugat dan Suami untuk datang ke notaris untuk membuat perjanjian akan jual beli yang tertuang dalam AKTA PERJANJIAN AKAN JUAL BELI Nomor: 57 yang dibuat oleh Syukri Rahmat S.H., M.Kn;
7. Bahwa masih di bulan Januari 2019 pada waktu yang tidak bisa ditentukan, Tergugat I datang ke rumah Penggugat dan melakukan bujukan dan meyakinkan Penggugat serta suami agar bersedia untuk meminjamkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 718, sehingga karena sedemikian meyakinkannya kalimat-kalimat yang dilontorkan Tergugat I akhirnya Penggugat dan suami menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 kepada Tergugat I;
8. Bahwa selanjutnya, menindaklanjuti kesepakatan yang tertuang dalam PPJB maka pada tanggal 07 Februari 2019 dengan keadaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 yang telah dikuasai oleh Tergugat I, selanjutnya Tergugat I membujuk Penggugat dan suami untuk datang ke Notaris/PPAT ST untuk membuat AKTA JUAL BELI Nomor: 35/ 2019;
9. Bahwa selanjutnya sebagaimana klausula yang dicantumkan dalam PPJB dan AJB yang dibuat di mana harga jual beli dalam kedua akta tersebut senilai Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) tetapi pada hakikatnya berdasarkan kesepakatan awal antara Penggugat dan Tergugat I yang semula nilai jual beli seharga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dibayar tunai sekaligus, kemudian atas bujuk rayu, iming-iming dan tipu

muslihat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan membayar senilai Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) dibayar dengan enam tahapan;

10. Bahwa sebagaimana klausula yang dicantumkan dalam kedua akta tersebut, Penggugat serta suami tidak sekalipun menerima pembayaran atas obyek jual beli tersebut. Suami Penggugat mencoba menghubungi Tergugat I melalui Handphone tetapi nomor Tergugat I sudah tidak aktif lagi. Dan Penggugat beserta suami datang ke kantor Biro Travel milik Tergugat tetapi ternyata kantor tersebut telah tutup;
11. Bahwa dalam kondisi kalut, tiba-tiba pihak Tergugat V (Bank Aceh) datang ke rumah Penggugat untuk mempertanyakan kepemilikan rumah Penggugat dan suami, dan mengatakan bahwa rumah milik Penggugat telah diletakkan jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II di Bank Aceh Syariah dan kreditnya telah cair pada bulan Januari dengan nilai seluruhnya Rp. 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah),- dan menurut keterangan Tergugat V, Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak membayar cicilan lagi;
12. Bahwa dalam kondisi yang kalut dan rasa khawatir Penggugat dan suami merasa ditipu dan kemudian melaporkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ke Polda Aceh;
13. Bahwa melihat dari sikap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mengelak bahkan menghilang, kemudian Penggugat serta suami menghubungi Tergugat IV agar menunda proses peralihan hak atau jual beli tersebut, tetapi Tergugat IV menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor:

718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh a.n Nina Aryani telah dibaliknamakan menjadi a.n Khairul Ambia (Tergugat I) dan Nidaul Hasanah (Tergugat II) dan atas sertipikat tersebut sudah dibebankan hak tanggungan sehingga sertipikat berada dalam penguasaan Bank Aceh;

14. Bahwa setelah beberapa bulan kemudian Penggugat dan suami mendapatkan informasi bahwa Tergugat I ditahan di Polda Aceh dalam kasus penipuan ratusan Jemaah Umroh, dan serta merta Penggugat beserta suami datang ke Polda Aceh untuk menjumpai Tergugat I.

Petitum:

Bahwa didasarkan pada uraian-uraian tersebut, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat;
3. Menyatakan sebidang tanah seluas 1.004 M2 dan bangunan permanen dua lantai di atasnya yang terletak di Lr Aria No: 15 Dusun Tunggai Desa lamgugop Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Lorong;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Tanah Hj. Pocut Fatimah Zahra;

- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah SHM 260;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Jalan Aria.

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/11996 tanggal 02 Januari 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh adalah sah milik penggugat.

4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI secara bersama-sama telah melakukan permufakatan jahat/persekongkolan jahat;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan “penipuan” yang dibantu oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dalam pembuatan AKTA PERJANJIAN AKAN JUAL BELI Nomor: 57 tanggal 23 Januari 2019 dan AKTA JUAL BELI Nomor: 35/2019 tanggal 07 Februari 2019 dibuat oleh Syukri Rahmat, S.H., M.Kn baik selaku notaris maupun selaku PPAT;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum AKTA PERJANJIAN AKAN JUAL BELI Nomor: 57 tanggal 23 Januari 2019 yang dibuat oleh Syukri Rahmat, S.H., M.Kn (Tergugat IV) notaris di Banda Aceh;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum AKTA JUAL BELI Nomor: 35/2019 tanggal 07 Februari 2019 dibuat oleh Syukri Rahmat, S.H., M.Kn selaku PPAT;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat IV untuk mencabut atau membatalkan AKTA PERJANJIAN AKAN JUAL BELI Nomor: 57 tanggal

23 Januari 2019 yang dibuat oleh Syukri Rahmat, S.H., M.Kn notaris di Banda Aceh;

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat IV untuk mencabut dan membatalkan AKTA JUAL BELI Nomor: 35/2019 tanggal 07 Februari 2019 dibuat oleh Syukri Rahmat, S.H., M.Kn selaku PPAT;
10. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 dari a.n Nina Aryani ke atas nama Khairul Ambia, Sarjana Pendidikan Islam dan Nidaul Hasanah, Sarjana Pendidikan Islam yang didasarkan pada AKTA JUAL BELI Nomor: 35.2019 tanggal 07 Februari 2019 dibuat oleh Syukri Rahmat, S.H., M.Kn;
11. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum pemasangan hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada PT Bank Aceh Syar'iyah (Tergugat V) atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996;
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat V untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota Banda Aceh (Tergugat VI) kepada Penggugat;
13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat VI untuk membaliknamakan Sertipikat hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota banda Aceh dari sebelumnya a.n Khairul Ambia, Sarjana Pendidikan

Islam (Tergugat I) dan Nidaul Hasanah, Sarjana Pendidikan Islam (Tergugat II) kepada a.n Nina Aryani (Penggugat);

14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertipikat hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam melaksanakan putusan perkara dalam perkara ini;
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai kerugian immaterial yang dialami Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
18. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat;
3. Menyatakan sebidang tanah seluan 1.004 M2 dan bangunan permanen dua lantai di atasnya yang terletak di Lr Aria No: 15 Dusun Tunggai Desa Lamgugop Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Lorong;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Hj. Pocut Fatimah Zahra;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah SHM 260;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Jalan Aria.

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/11996 tanggal 02 Januari 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota banda Aceh adalah sah milik penggugat;

4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan permufakatan jahat/ persekongkolan jahat;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor: 57 tanggal 23 Januari 2019 dan Akta Jual Beli Nomor: 35/2019 tanggal 07 Februari 2019;

6. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 dari a.n Nina Aryani ke a.n Khairul Ambia, S.Pdi dan Nidaul Hasanah, S.Pdi;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.531.000,- (lima juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

B. Analisis Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheden*) pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna terkait Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dituangkan dalam Akta Otentik oleh PPAT

Perjanjian yang tidak sah dalam Putusan No. 18/Pdt.G/2021/PN.Bna ini disebabkan adanya unsur penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I (pembeli). Diawali dengan jual beli tanah dan bangunan 2 (dua) lantai di atasnya. Berdasarkan kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II objek jual beli tersebut dijual dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan dibayar secara tunai. Berdasarkan kesepakatan lisan tersebut, pada tanggal 23 Januari 2019 Tergugat I bersama Penggugat datang menemui Notaris ST (Tergugat IV) untuk membuat Perjanjian Akan Jual Beli. Pada bulan Januari 2019, Tergugat I datang ke rumah Penggugat dan melakukan bujukan serta meyakinkan Penggugat dan suami agar bersedia untuk meminjamkan Sertipikat Hak Milik untuk diperlihatkan kepada pihak Bank Aceh. Karena sedemikian meyakinkannya kalimat-kalimat yang diucapkan oleh Tergugat I sehingga Penggugat dan suami menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 a.n Nina Aryani (Penggugat) kepada

Tergugat I.

Menindaklanjuti kesepakatan yang tertuang dalam PPJB tersebut, Tergugat I membujuk dan mengajak Penggugat dan suami untuk datang ke kantor Notaris ST dan di hadapan Notaris ST selaku PPAT dibuat Akta Jual Beli Nomor: 35/ 2019. Akta Perjanjian Akan Jual Beli tanggal 23 Januari 2010 Nomor: 57 dan Akta Jual Beli Nomor: 35/2019 tanggal 07 Februari 2019 yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris ST dicantumkan harga jual beli dalam kedua akta tersebut adalah Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta) berbeda dengan kesepakatan awal di rumah Penggugat yang mana harga objek jual beli tersebut Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dibayar tunai/ sekaligus. Ternyata melalui bujuk rayu, iming-iming dan tipu muslihat Tergugat I meminta kepada Penggugat agar nilai pembelian dinaikan menjadi Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara cicilan dan dilakukan dengan enam tahapan. Penandatanganan kedua akta tersebut dilakukan tanpa hadirnya notaris dan tanpa menerangkan terlebih dahulu terkait isi dalam perjanjian tersebut.

Pembayaran objek jual beli belum dilakukan sama sekali. Tetapi dengan tipu muslihat dan iming iming dari Tergugat I sehingga Penggugat atas dasar itikad baik serta kepercayaan kepada Tergugat I untuk meminjakan Sertipikat Hak Miliknya dan membuat AJB. Kemudian Tergugat IV (Notaris ST) melakukan proses balik nama sertipikat menjadi nama Tergugat I dan Tergugat II. Pada proses balik nama Tergugat IV (Notaris ST) mengeluarkan *Covernote* sehingga objek tersebut bernilai untuk dijadikan agunan di Bank Aceh. Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang dikeluarkan oleh

Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh telah dibaliknamakan kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan serpihak tersebut telah berada ditangan Tergugat V sebagai jaminan kredit/ pinjaman Tergugat I dan Tergugat II.

Berdasarkan kronologi kasus di atas di mana Penggugat yang merasa ditipu dan mengalami kerugian baik secara materiel dan immateriel mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh. Oleh sebab itu Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan suatu putusan guna memberikan kepastian hukum terhadap para pihak dalam perjanjian..

Putusan pengadilan merupakan suatu penetapan pengadilan yang mempunyai akibat hukum tetap terhadap para pihak yang bersengketa di dalam pengadilan setelahnya di ikrarkan oleh Majelis Hakim. Putusan pengadilan merupakan tujuan akhir proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri, diambilnya suatu putusan oleh hakim yang berisi penyelesaian perkara yang disengketakan.¹ Putusan yang dibuat oleh Majelis Hakim hendaklah memiliki pertimbangan hukum yang merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan itu berisi analisis, argumentsi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara.²

Dalam Kasus 18/Pdt.G/2021/PN. Bna Berdasarkan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim terhadap gugatan yang diajukan Penggugat pada Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN. Bna, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mempertahankan kepemilikan tanah, bahwa Penggugat adalah pemilik sebenarnya atas sebidang

¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 20212, hlm. 797.

² *Ibid*, hlm. 809.

tanah dengan luas 1.004 M2 dan bangunan permanen dua lantai di atasnya yang terletak di Lr Aria No:15 Dusun Tunggal Desa Lamgugob Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Lorong;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Hj. Pocut Fatimah Zahra;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah SHM 260;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Jalan Aria.

Tanah serta bangunan tersebut telah memiliki dasar kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota banda Aceh a.n Nina Aryani (Penggugat). Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35/2019 tanggal 07 Januari 2019 telah beralih hak kepada KA (Tegugat I) dan NH (Tergugat II).

Menurut pertimbangan hakim, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg, menyatakan bahwa pihak Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut dan untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 7 (tujuh) bukti surat yang diberi tanda P.1 s.d P.7 dan 3 orang saksi yaitu saksi Hasbuh, saksi Asnawi dan saksi Muhammad Janir Bin Ibrahim yang di depan persidangan memberikan keterangan di bawah sumpah.³

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam Pasal 1328 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai

³ Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada Tingkat I dalam perkara *Nina Aryani v khairul Ambia*, Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna, hlm. 46-47.

salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut, penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.

Dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 1328 KUHPerdara, maka para pihak dalam perjanjian yang merasa ditipu wajib membuktikan bahwa pihak lainnya melakukan penipuan. Untuk membuktikan dalil gugatan, maka Penggugat dapat mengajukan alat bukti. Alat bukti yang dapat diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1866 KUHPerdara yaitu:

- a. Bukti tertulis;
- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan, dan;
- e. Sumpah

Pembuktian dalam kasus Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna di mana hasil dari pembuktian itu dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh hakim untuk memutuskan suatu perkara, maka Penggugat dalam mendalilkan gugatannya mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No 718 tanggal 2 Januari 1996 atas nama Nina Aryani, yang untuk selanjutnya diberitanda P-1;
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 35/2019 tanggal 7 Februari 2019, yang untuk selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy Akta Perjanjian Akan Jual Beli tanggal 23 Januari 2019 Nomor 57, yang untuk selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Foto copy Surat Keterangan Tanda Bukti Laporan Nomor: BL/102/V/YAN.2.5/2019/SPKT tanggal 23 Mei 2019, telah disesuaikan dengan aslinya, yang untuk selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Nomor: B/187/VI/RES 1.11/2019/Subdit II Resum Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian tanggal 12 Juni 2019, telah disesuaikan dengan aslinya, yang untuk selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy Putusan Nomor 443/Pid.B/2020/PN.Bna tanggal 2 Februari 2021, telah disesuaikan dengan aslinya, yang untuk selanjutnya diberi tanda P-6;

Berdasarkan pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim setelah mendengar fakta di persidangan yang pada pokoknya almarhum suami Penggugat menceritakan kepada Saksi Hasbuh bahwa Tergugat I meminjam Sertipikat Hak Milik Nomor 718 tahun 1996 yang kemudian atas sertipikat tersebut dibalik nama oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan almarhum suami Penggugat. Kemudian berdasarkan keterangan Saksi Asnawi, bahwa tidak ada orang lain yang menguasai objek sengketa sejak tahun 1995 selain Penggugat. Dan saksi tidak pernah melihat ada tulisan yang menyatakan bahwa rumah dalam sengketa atau dalam agunan bank. Dan yang terakhir berdasarkan keterangan Saksi Muhammad Janir Bin Ibrahim, bahwa saksi dan Penggugat sudah bertetangga sejak tahun 2008, dan selama bertetangga Penggugat dan suami Penggugat adalah pemilik sah dari rumah tersebut dan saksi tidak mengetahui perihal jual beli objek sengketa.

Dalam memberikan pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim mendasarkan kepada bukti Penggugat khususnya bukti berupa salinan Putusan Perkara Pidana Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Januari 2021, Nomor:

443/Pid.B/2020/PN.Bna yang ditandai dengan bukti P.4 bukti P.5 dan bukti P.6 yang menyatakan bahwa terbukti secara sah dan meyakinkan Terdakwa KA (Tergugat I) melakukan tindak pidana penipuan dalam pembuatan PPJB dan AJB. Atas dasar bukti tersebut maka kesepakatan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah cacat hukum karena tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian sehingga perjanjian tersebut tidak sah.

Sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Subekti mengatakan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat :

- 1) Kesepakatan;
- 2) Kecakapan;
- 3) Hal Tertentu;
- 4) Kausa yang halal.

Syarat sah perjanjian di atas dibagi menjadi syarat subjektif dan syarat objektif, sepakat dan cakap termasuk ke dalam syarat subjektif dan untuk syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sepakat dalam perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terbentuk secara murni, melainkan sepakat tersebut terbentuk karena adanya penipuan, tipu daya, iming-iming yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat. Berdasarkan serangkaian tipu muslihat yang dibentuk oleh Tergugat I sehingga Penggugat bersedia untuk melakukan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, maka menurut Pasal 1321 KUHPerdara mengatur bahwa Sepakat dalam perjanjian yang sepakat itu diperoleh dari kekhilafan, paksaan atau penipuan maka perjanjian tersebut dapat digugat

keabsahannya. Sepakat yang timbul dalam perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian jual beli diberikan dengan penipuan sehingga menimbulkan perjanjian yang tidak sah.

Berdasarkan pertimbangan hakim Putusan Pidana (Vide bukti P.4, bukti P.5, dan bukti P.6) yang dibuat dalam bentuk tertulis merupakan akta otentik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkara. Berkaitan dengan hal tersebut di atas dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kakhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.⁴

Penipuan dalam Pasal 1328 KUHPerdara kerap kali dikaitkan dengan penipuan dalam Pasal 378 KUHP, sedangkan kedua hal tersebut berada dalam koridor hukum yang berbeda terkait penipuan dalam hubungan kontraktual. Muncul pertanyaan “apakah suatu perjanjian yang terdapat unsur penipuan pada saat tercapainya kata sepakat memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu yang menyatakan bahwa telah terbukti melakukan tindak pidana penipuan baru dapat diajukan gugatan perdata?. Berdasarkan pernyataan dari Bapak Dr. Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H.⁵ selaku Dosen Hukum Perdata Universitas Indonesia, beliau mengatakan bahwa sejauh ini memang tidak ditemukan secara langsung teori mengenai keharusan penipuan dalam perjanjian harus terbukti lebih dahulu dalam putusan pidana baru dapat diajukan gugatan perdata mengenai penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian dalam Pasal 1328 KHUPerdara, namun memang

⁴ *Ibid.* hlm. 48

⁵ Eva Riska Isnandya, “Pembatalan oleh hakim terhadap Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan penipuan (*bedrog*)”, *Indonesian Notary*, Vol. 2, 2020, hlm. 222-223.

apabila sudah terdapat putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap atas penipuan akan memudahkan pembuktian dalam gugatan perkara perdata. Dalam kasus ini tepat kiranya jika dikaitkan dengan pernyataan dari Bapak Dr. Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H, sehingga Putusan Pengadilan Nomor: 443/Pid.B/2020/PN.Bna dapat dijadikan bukti tertulis dalam pembuktian pada kasus Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna.

Dalam memberikan pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim mengacu pada Pasal 1328 KUHPperdata, dikaitkan dengan perkara ini (Vide bukti P.4, bukti P.5 dan bukti P.6), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P.4, P.5 dan bukti P.6 adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, karena dalam peradilan perdata tidak dilarang untuk mencari dan menemukan kebenaran materill, asalkan kebenaran materill tersebut harus ditegakan di atas alat bukti yang sah. Dengan demikian bukti P.4, P.5 dan bukti P.6 dapat digunakan untuk membuktikan dasar kesalahan dalam tindakan seseorang Terdakwa yang dipidana, sementara dalam perkara ini Tergugat dituntut untuk bertanggung jawab atas tindakannya. Dalam Pasal 165 HIR menyatakan bahwa akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna dan mengikat, tentang apa yang diperbuat/ dinyatakan dalam akta. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan bukti wajib/ keharusan.

Majelis Hakim mempertimbangkan fakta bahwa dalam persidangan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak menyangkal dalil gugatan Penggugat dan tidak mengajukan bukti surat, saksi maupun ahli. Untuk itu dalam hal ini Tergugat dianggap mengakui seluruh dalil gugatan yang diajukan Penggugat.

Sesuai Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan penipuan tidak boleh dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan. Maka dari pihak yang ditipu wajib membuktikan bahwa lawan pihaknya telah melakukan penipuan. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa terkait dalam hal pembatalan perjanjian disebabkan penipuan maka harus di buktikan secara pidana terlebih dahulu agar lebih mudah dalam pembuktian gugatan di pengadilan perdata. Dari uraian yang telah dikemukakan dapat dirumuskan bahwa penipuan itu adalah sesuatu yang dilakukan dengan sengaja, dengan menggunakan tipu muslihat bertujuan untuk menimbulkan kesesatan pihak lain. Penekanannya terletak pada rangkaian tipu muslihat yang menggerakkan orang lain untuk bersepakat, dan sebaliknya tidak akan bersepakat atau mengajukan penawaran lain seandainya tahu penipuan tersebut.

Mengenai frod/tipuan (fraud) mengkualifikasi 5 perbuatan yang termasuk frod, yaitu apabila seseorang:

- a. Menyatakan suatu fakta benar, sementara ia tahu tidak benar;
- b. Menyembunyikan suatu fakta yang seharusnya diberitahukan kepada pihak lain;
- c. Berjanji tetapi tidak ada niat memenuhi janjinya;
- d. Melakukan perbuatan yang memperdaya dengan tujuan menipu;
- e. Melakukan perbuatan yang oleh undang-undang dinyatakan sebagai penipuan.

Bahwa secara hukum pidana, penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP maka dalam Kasus ini telah terpenuhi unsur unsur perbuatan penipuan dalam Pasal 378 KUHP *j.o* Pasal 1328 KUHPerdata yaitu:

a. Barang siapa;

Bahwa dalam perkara ini sudah jelas dan terang bahwa Tergugat I (KA) sebagai subyek hukum dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut. Tergugat dalam hal ini tidak menyangkal dalil gugatan Penggugat.

b. membujuk orang supaya memberikan barang, membuat utang atau menghapuskan piutang;

Dalam hal ini Tergugat I dengan segala rangkaian kebohongannya membujuk, memberikan iming-iming serta dengan tipu daya sehingga meyakinkan Penggugat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah dan memberikan Sertipikat Hak Miliknya kepada Tergugat I.

c. maksud pembujukan itu ialah hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak;

Tergugat selanjutnya membaliknamakan Sertipikat Hak Milik yang sebelumnya atas nama NA kemudian beralih menjadi atas nama KA dan NH yang kemudian atas sertipikat tersebut dilakukan pengikatan hak tanggungan dan telah dijadikan jaminan kredit pada Bank Aceh dan mendapatkan dana kredit sebesar Rp. 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah). Uang tersebut telah habis digunakan Tergugat untuk :

- Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan hutang lama kepada PT Belangi Travel;

- Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan kepada Bank Aceh menutupi sisa hutang lama;
 - Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk membayar biaya balik nama, administratif dan lain-lain.
- d. membujuknya dengan memakai nama palsu/ keadaan palsu, akal cerdas (tipu muslihat) atau karangan perkataan bohong.

Tergugat dalam proses jual beli berdasarkan rangkaian cerita terkait dengan keuangan keluarga Tergugat mengaku sebagai direktur travel umrah PT. Istiqlal Sarana Wisata yang telah memberangkatkan ribuan jemaah umrah ke tanah suci melalui maskapai Lion Air dan Garuda Indonesia, mertua Tergugat yang bernama Harbini mempunyai Hotel Grand Jamee di Kota Medan dan akan menjual saham kepada Tergugat dengan harga Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), Tergugat telah mengadakan pertemuan yang intens dengan salah satu Direksi Bank Aceh Syariah yang sudah mempunyai hubungan historis sebelumnya dan menjanjikan akan memberikan kredit sebesar Rp. 90.000.000.000,- (sembilan puluh milyar rupiah) dan sedang melengkapi persyaratan yang kurang, Tergugat juga akan membeli perumahan bekas NGO dan akan membeli rumah Bapak Rahman TB, sehingga Penggugat percaya bahwa Tergugat memiliki kemampuan untuk membeli rumahnya.

Penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I (KA) merupakan suatu bentuk kesengajaan, bukan hanya merupakan tipu muslihat melainkan adanya sarana-sarana lain yang mengikutinya yaitu harus ada serangkaian kebohongan.

Serangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan rangkaian cerita yang tidak benar sedemikian rupa sehingga Penggugat menyetujui untuk membuat AJB dan kemudian menyebabkan timbulnya sertipikat hak milik baru atas nama Tergugat I dan Tergugat II.

Serangkaian kebohongan Tergugat I yang dapat dilihat dari awal timbulnya kesepakatan yaitu bermula dari Tergugat I yang mengaku sebagai direktur travel umroh PT. Istiqlal Sarana Wisata yang telah memberangkat ribuan jamaah umroh, kemudian Tergugat III yang merupakan ayah mertua memiliki Hotel Grand Jamee di Kota Medan dan akan menjual saham kepada Tergugat I dengan harga Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), dan terdakwa juga sedang dalam proses pembelian satu unit gedung bekas NGO di Gampong Lampeuneurut senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang kemudian nantinya akan di alih fungsikan sebagai gudang dan showroom oleh-oleh dari Mekkah. Dari ucapan ucapan yang dilontarkan oleh Tergugat I maka Penggugat beserta suami yakin dan percaya bahwa Tergugat serius dan mampu untuk membeli rumah dan tanah yang menjadi obyek jual beli. Dan keyakinan serta kesepakatan itu juga timbul karena Penggugat dan suami terkecohkan oleh penampilan Tergugat I yang berpakaian alim dan seorang hafidz quran.

Hakim dalam proses untuk membuktikan terjadi atau tidaknya unsur penipuan sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian juga dilakukan dengan cara mencari fakta terhadap para pihak dalam perjanjian, antara lain:

- a. Asas itikad baik yang dilihat dari itikad baik pembeli yang seharusnya sebelum perjanjian dibuat pembeli menerangkan dan menjelaskan perihal

keadaan keuangannya dan niatnya untuk melakukan jual beli.

- b. Asas kecermatan dan kehati-hatian sebelum perjanjian dibuat. Penjual mencari tahu tentang rekam jejak pembeli.

Itikad baik pada tahap pra perjanjian merupakan kewajiban untuk memberitahu atau menjelaskan dan meneliti fakta materiel bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Sehubungan dengan hal ini putusan-putusan *Hoge Raad* menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*), dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*). Hakim harus mempertimbangkan kewajiban-kewajiban itu satu dengan yang lainnya dengan ukuran itikad baik.⁶

Korban wanprestasi dalam perjanjian kerap kali dipersamakan dengan penipuan. Karena itu perlu dipahami perbedaan antara wanprestasi dengan penipuan. Di mana salah satu perbedaan antara penipuan dan wanprestasi terletak pada pelaksanaan kewajiban. Jika wanprestasi yaitu tidak terlaksananya kewajiban karena adanya keterlambatan debitur dan wanprestasi dilatarbelakangi oleh itikad baik, artinya debitur memiliki upaya untuk memenuhi prestasi sesuai apa yang diperjanjikan walaupun dalam pelaksanaannya berakhir pada prestasi buruk. Namun penipuan terjadinya kewajiban ataupun tidak namun tidak sesuai dengan kesepakatan awal, dan pelaku tidak memiliki itikad baik.

Dalam Yurisprudensi Putusan Ma No. 4/Yur/Pid/2018 Majelis MA

⁶ Ridawan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontran*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pasca Sarjana, Jakarta: 2004, hlm.252.

menyatakan bahwa pengadilan secara konsisten memperkuat batas perbedaan wanprestasi sebagai perkara perdata atas kontrak dengan penipuan sebagai perkara pidana. Jika Seseorang gagal memenuhi kewajiban dalam kontrak, mereka tidak akan dihadapkan pada tuntutan pidana penipuan, asalkan dua syarat terpenuhi. *Pertama*, kontrak dibuat secara sah. *Kedua*, kontrak dibuat tanpa ada itikad buruk.

Dalam kasus yang penulis teliti, berdasarkan posita pada putusan Nomor. 18/Pdt.G/2021/PN.Bna Penggugat beserta suami bertemu dengan Tergugat I di POLDA Aceh dan bertanya “mengapa Tergugat I berkeinginan untuk membeli rumah kami padahal anda tidak memiliki dana” kemudian Tergugat I menjawab “ Saya berspekulasi”. Berdasarkan pernyataan dari Tergugat I disimpulkan bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad buruk, dan atau hanya sekedar untuk menipu dengan menguasai Sertipikat Hak Milik Penggugat yang kemudian di pergunakan sebagai jaminan pinjaman pada Tergugat V. Karena dalam kasus ini tanah beserta bangunan dua lantai di atasnya yang telah dijual dan dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat I masih berada di bawah kekuasaan Penggugat beserta anak- anak dan tetap tinggal dirumah itu

Menurut Penulis dari pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan pada kasus ini, Pengadilan Negeri Banda Aceh dinilai sudah tepat dalam membatalkan perjanjian jual beli tanah berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Penguraian mengenai unsur unsur penipuan dalam Pasal 1328 mengikuti unsur-unsur penipuan dalam Pasal 378 KUHP sehingga Putusan Majelis Hakim dalam mengadili kasus ini sudah tepat yang menyatakan Perjanjian

Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli yang dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena sepakat dalam perjanjian diperoleh dari penipuan.

Dalam hukum perjanjian menurut Pasal 1321 KUHPerdara suatu perjanjian dapat dibatalkan karena adanya cacat kehendak berdasarkan *dwang*, *dwaling* dan *bedrog*. Berdasarkan perkembangan hukum dikenal asas “penyalahgunaan keadaan” (*undue influence*). Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan ke dalam (*Nieuw Burgerlijk Wetboek*) NBW, dilatarbelakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim. Ajaran penyalahgunaan keadaan terbentuk karena belum adanya (saat itu) ketentuan *Burgerlijk wetboek* (Belanda) yang mengatur hal itu, di dalam hal seseorang hakim mengemukakan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.

Penyalahgunaan keadaan adalah suatu tindakan yang terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian memanfaatkan kondisi kurang menguntungkan dari pihak lawannya, seperti kondisi darurat, ketergantungan, ketidakmampuan, kelalaian, ketidaksehatan mental, atau ketidakberpengalamannya dalam hal melakukan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi dirinya. Beberapa pandangan lainnya menyebutkan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan perbuatan yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian yang dengan sengaja memanfaatkan keadaan istimewa dari pihak lain, sehingga pihak tersebut tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Perbuatan penyalahgunaan keadaan secara sengaja dilakukan karena pihak yang terlibat mengetahui bahwa dengan kondisi khusus pada pihak lain maka akan mendorongnya untuk melakukan suatu

perbuatan hukum. Ajaran penyalahgunaan terjadi apabila melanggar ketentuan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu kehilafan, ancaman dan penipuan.

KUHPerdara tidak menjelaskan lebih lanjut terkait definisi penipuan yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara, sehingga penipuan dalam perdata di analogikan seperti penipuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Penipuan dalam KUHP terdapat unsur tipu daya yang menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu berupa barang, oleh karena itu jika dianalogikan penipuan dalam perdata dengan melihat Pasal 1328 KUHPerdara terdapat juga unsur tipu muslihat yang menyebabkan orang lain tergerak hatinya untuk melakukan perikatan atau membuat perjanjian.

Tindak pidana penipuan diatur dalam Bab XXV KUHP. Dalam arti yang luas tindak pidana ini disebut *bedrog*. Penipuan (*bedrog*) diatur dalam Pasal 378 sampai dengan 395 KUHP. Pasal 378 KUHP menyatakan:

“Barang siapa yang bermaksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Penipuan dalam KUHPerdara dapat dianalogikan ke dalam penipuan dalam hukum pidana. KUHPerdara tidak mengatur lebih lanjut terkait unsur dan apa itu penipuan, karena penipuan termasuk dalam lingkup publik jadi pengaturannya dalam hukum pidana. Untuk mengetahui penipuan yang terjadi dalam suatu perjanjian, KUHPerdara pada Pasal 1328 memberikan arti bahwa penipuan ditandai dengan adanya unsur tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak. Pasal 1328 KUHPerdara menjelaskan bahwa apabila dalam suatu perjanjian terdapat penipuan,

maka penipuan itu bukanlah dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan, sehingga berdasarkan pernyataan di atas dapat diartikan bahwa jika salah satu pihak yang mempersangkakan adanya dugaan penipuan dalam suatu perjanjian maka pihak tersebut harus dapat membuktikan penipuan yang dipersangkakan itu.

C. Analisis Akibat Hukum terhadap Penyalahgunaan Keadaan pada Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT

Tanah dalam ruang lingkup agraria adalah bagian dari bumi, yang disebut sebagai permukaan bumi. Hak-hak atas tanah diatur di berbagai peraturan hukum sebagai implementasi dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memudahkan pihak-pihak yang terkait untuk mengetahui hukum yang berlaku, wewenang yang ada dan kewajiban terkait kepemilikan tanah. Salah satu contoh hak atas tanah yang disebutkan di atas adalah hak milik, yang merupakan hak yang turun menurun, paling kuat dan terpenuh, yang memungkinkan individu memiliki hak atas tanah dan memiliki kewenangan untuk menggunakan tanah tersebut untuk berbagai keperluan tanpa batas waktu selama tidak ada larangan khusus yang mengatur hal tersebut.

Hak atas tanah hak milik seringkali diperjualbelikan untuk kepentingan ataupun untuk memenuhi kebutuhan hidup seseorang. Jual beli merupakan persetujuan yang mengikat antara penjual yang merupakan pihak yang menyerahkan barang dan pembeli yang membayar harga barang yang telah disepakati. Jual beli merupakan transaksi antara satu pihak dengan pihak lainnya yang berupa tukar menukar barang dengan barang lainnya berdasarkan prosedur yang telah ditentukan. Umumnya jual beli dilakukan dengan cara menukar barang dengan harga berupa uang yang telah disepakati, seperti tanah ditukar dengan harga

yang disepakati.

Jual beli dapat dilakukan dengan membuat suatu perjanjian yang biasanya dinamakan perjanjian jual beli. Perjanjian ini termasuk dalam kategori perjanjian timbal balik yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak. Berdasarkan hal tersebut diartikan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik yang berarti setiap pihak memiliki tanggung jawab sebagai konsekuensi dari perbuatan hukum yang dilakukan. Penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan barang yang dijual dan pada saat yang sama berhak menerima pembayaran dari pembeli.

Perjanjian jual beli tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli. Pada hakikatnya perjanjian jual beli dilakukan dengan dua tahap yaitu tahap kesepakatan antara para pihak terkait dengan harga dan tahap penyerahan (*lavering*) yaitu obyek perjanjian bertujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga.⁷ Sifat konsensual jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan 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. Perjanjian jual beli itu hanya

⁷ R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan XI, Jakarta: PT Intermedia, hlm. 79

*obligatoire*nya saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik, jual beli baru meletakkan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.⁸

Sifat *obligatoire* terlihat dalam Pasal 1459 KUHPerdara yang menjelaskan lebih lanjut terkait hak kepemilikan atas suatu barang yang dijual tidak berpindah tangan kepada pembeli selama belum dilakukan penyerahan (*lavering*) terhadap barang tersebut menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara. Dengan adanya perjanjian jual beli saja menurut KUHPerdara, haknya atas barang yang bersangkutan belum berpindah, tetapi terlebih dahulu dilakukan penyerahan (*lavering*). Penyerahan (*lavering*) tersebut untuk barang-barang bergerak dilakukan dengan cara dari tangan ke tangan, sedangkan untuk barang tidak bergerak misalnya tanah, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 menjelaskan bahwa penyerahan terjadi saat dibuatnya akta oleh dan dihadapan PPAT berupa Akta Jual Beli.⁹

Peralihan hak atas tanah hak milik dapat terjadi karena jual beli tanah yang melibatkan berbagai pihak. Pihak penjual yang memiliki tanah yang akan dijual kepada pihak lain yang disebut sebagai pembeli yang memiliki keinginan untuk memiliki tanah tertentu sesuai dengan keinginannya. Biasanya, perjanjian jual beli tanah dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu sebagai bukti peralihan kepemilikan tanah tersebut. Untuk melaksanakan

⁸ Ibid, hlm. 80.

⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 13.

jual beli hak atas tanah, harus dilakukan di hadapan PPAT. Ini bertujuan untuk membuktikan bahwa jual beli hak atas tanah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, dan PPAT membuat Akta Jual Beli sebagai bukti transaksi tersebut.

Peralihan hak atas tanah hak milik beserta bangunan di atasnya melalui Akta Jual Beli merupakan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan yang diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu. Salah satunya adalah akta jual beli yang merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik ke Kantor Pertanahan.

Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, di mana menurut Pasal 1868 KUHPerdara suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat¹⁰ dengan demikian ciri-ciri akta otentik itu sebagai berikut:

1. Ditetapkan bentuknya oleh undang-undang;

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (*Burgerlijk Wetboek*), Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibjo. Jakarta: Pradnya Paramita, Ps. 1868.

2. Dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang berwenang;
3. Untuk itu di mana akta itu dibuat.

Sebagai akta otentik maka akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk itu memiliki nilai pembuktian. Nilai pembuktian akta PPAT dapat dianalogikan sebagai akta notaris dan akta PPAT dianggap memiliki otentisitas yang serupa dengan akta notaris. Ini dikarenakan belum ada peraturan yang mengatur secara khusus mengenai bentuk akta PPAT. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna yang memberikan kepastian mengenai perbuatan hukum yang dilakukan di dalam akta, mencakup para pihak yang menandatangani akta dan keterangan atau pernyataan di dalam akta. Akta otentik telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa diperlukan lagi alat bukti lain dalam suatu sengketa hukum perdata, meskipun demikian akta tersebut berpotensi mengalami penurunan kualitas atau kemerosotan status, yang berarti posisinya akan lebih rendah dalam kekuatan sebagai alat bukti, dari kekuatan bukti lengkap dan sempurna mejadi kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan dan dapat memiliki cacat hukum sehingga menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahan akta tersebut.

Akta Jual Beli merupakan akta otentik maka haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) kategori yakni syarat subyektif dan syarat obyektif. Adapun syarat subyektif meliputi :

1. Kesepakatan;
2. Cakap;

Dan syarat obyektif meliputi :

3. Hal Tertentu;
4. Sebab/Causa yang halal.

Mengenai batalnya perjanjian, yaitu apabila suatu perjanjian dibuat dengan tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat sahnya perjanjian maka dapat berakibat batalnya perjanjian. Pembatalan di bedakan menjadi 2 (dua), yaitu *Pertama* dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi maka para pihak yang terikat dalam perjanjian memiliki hak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan. Pengajuan pembatalan perjanjian dilakukan oleh orang yang tidak cakap untuk melaksanakan suatu perjanjian atau para pihak yang merasa dalam tercapainya kata sepakat dalam perjanjian tersebut diperoleh tidak dari kehendak yang bebas. *Kedua* dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*Null and Void*).

Pada kasus Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna kesepakatan yang timbul dalam PPJB dan AJB yang dibuat oleh NA dan KA di hadapan Notaris/ PPAT ST merupakan kesepakatan yang diperoleh tidak dari kehendak yang bebas. Di mana dalam kasus ini NA merasa percaya dan yakin oleh kata- kata, bujuk raju, dan iming iming yang di lontarkan KA sehingga dirinya berdasarkan keyakinan tersebut melakukan pembuatan AJB dan memberikan Sertipikat Hak Milik hak atas tanahnya kepada KA padahal NA belum menerima pembayaran sama sekali terkait dengan obyek yang dijualnya. PPJB dan AJB yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT ST sama sekali tidak dibacakan dan ditandatangani disaat yang bersamaan dengan para pihak, sehingga Penggugat (NA) tidak mengetahui isi dari klausula yang

tercantum dalam PPJB dan AJB tersebut terkait dengan harga obyek yang awalnya disepakati dengan harga Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dibayar lunas tetapi dalam AJB ditulis harga yang disepakati senilai Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan tanpa sepengetahuan NA Sertipikat Hak Milik hak atas tanah tersebut sudah dilakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan dan telah dijadikan agunan di Bank Aceh. Dalam kasus ini NA merasa ditipu dan dirugikan secara materiel dan immateriel karena Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya terutama terkait dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan. Seperti dalam kasus ini di mana Notaris/PPAT tidak melakukan prosedur pembuatan akta yang terkait dengan pembacaan dan penandatanganan akta di mana seharusnya sebelum akta ditandatangani oleh para pihak, maka PPAT harus membacakan isi akta tersebut di hadapan mereka sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUJN Pasal 40 ayat (1) Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. Pasal 44 ayat (1) UUJN dinyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.

Dapat dilihat penjelasan dari dua pasal yang disebutkan di atas mengartikan bahwa pada Pasal 40 ayat (1) UUJN dibuka dengan awal kalimat yang menyatakan bahwa “setiap akta yang dibacakan notaris” dalam kalimat ini menghendaki adanya

dua hal yaitu adanya notaris dan notaris membacakan akta. Dan pada Pasal 44 ayat (1) yang diartikan bahwa segera setelah akta dibacakan oleh notaris, maka penghadap dan notaris menandatangani akta secara bersama-sama. Penjelasan dari kedua pasal tersebut merupakan kewajiban Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya untuk hadir dan berhadapan dengan Penggugat.

Berdasarkan kasus yang sedang Penulis teliti jelas dan terang bahwa kewajiban Tergugat IV (Notaris/PPAT) dalam proses pembuatan PPJB dan AJB pada faktanya Notaris/PPAT tidak hadir dan berhadapan langsung dengan para pihak yang terikat dalam perjanjian dan tidak membacakan maupun menjelaskan terkait dengan klausula dalam perjanjian serta Notaris/PPAT tidak ada sama sekali saat penandatanganan akta.

Bahwa berkenaan dengan kewajiban Notaris/PPAT hadir secara fisik, membacakan akta, menandatangani akta oleh penghadap, notaris dan saksi adalah wajib dan mutlak adanya. Tujuan dari pembacaan akta ini adalah agar para pihak dalam perjanjian dapat memastikan bahwa keterangan yang telah dikonfirmasi oleh PPAT sesuai dengan keinginan mereka. Apabila PPAT tidak membacakan akta di hadapan para pihak dan penandatanganan tidak dilakukan segera setelah akta dibacakan maka dapat dikatakan PPJB dan AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut mengandung cacat formil/cacat dalam bentuk akta yang mengakibatkan terdegradasinya kekuatan pembuktian dari akta tersebut. Pembacaan akta ini merupakan salah satu poin penting karena jika tidak dilakukan pembacaan maka akta yang telah dibuat dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

Apabila akta yang dibuat oleh PPAT terdegradasi menjadi pembuktian akta

di bawah tangan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta PPAT yang sudah terdegradasi, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan? Hal ini tergantung pembuktian dari pengakuan para pihak dan penilaian hakim.

Tindakan yang dilakukan oleh PPAT ST dalam pembuatan AJB tanpa dibacakan dan ditandatangani segera setelah akta dibacakan mencerminkan bahwa akta yang dibuat tidak memuat keinginan yang dimaksud oleh para pihak sehingga isi akta tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk kecacatan dalam kesepakatan para pihak. Di mana seharusnya setiap perjanjian dibuat berdasarkan pada kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Unsur utama dalam perjanjian adalah adanya kesepakatan, di mana kata sepakat harus diperoleh berdasarkan kehendak yang bebas sehingga dapat dikatakan telah terbentuk satu persesuaian kehendak. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus melakukan kesepakatan mengenai hal-hal pokok yang mereka perjanjikan.

Berdasarkan teori lahirnya perjanjian, maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual atau mengenal Asas Konsensualisme. Asas ini merupakan salah satu asas yang menjadi dasar lahirnya perjanjian, yaitu suatu persesuaian kehendak (sepakat), kontrak atau perjanjian harus pada konsensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian. Berdasarkan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak antara para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian seharusnya menjadi

suatu manifestasi dari pernyataan kehendak yang bebas dari para pihak. Pada beberapa kejadian, terjadi ketidaksesuaian antara niat dan pernyataan kehendak, yang dalam konteks perjanjian sering disebut sebagai cacat dalam berkehendak. Cacat kehendak adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu perjanjian.

Cacat kehendak yang disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara disebut sebagai cacat kehendak klasik. Selain cacat kehendak sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1321 tersebut, dikenal pula bentuk cacat kehendak yang keempat yang tidak diatur dalam KUHPerdara akan tetapi diakui melalui yurisprudensi yaitu dinamakan penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstadigheden*. Penyalahgunaan keadaan dapat memberikan konsekuensi hukum terhadap suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum.

Dalam perkembangannya, penyalahgunaan keadaan dinilai dari perspektif kesepatan. Kesepakatan merupakan salah satu syarat subjektif perjanjian, maka dengan tidak dipenuhinya kesepakatan dalam suatu perjanjian menimbulkan konsekuensi bahwa perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Pada dasarnya kehendak yang menjadi dasar terbentuknya kesepakatan dari para pihak haruslah kehendak yang murni, bebas dan dinyatakan dengan suasana yang bebas pula.

Penyalahgunaan keadaan bukan hanya terkait dengan isi perjanjian, karena isinya mungkin secara hukum sah, tetapi terdapat faktor lain yang terjadi saat perjanjian dibuat yang menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, yaitu tindakan “penyalahgunaan keadaan” itu yang dilarang. Penyalahgunaan dapat dianggap

sebagai kecacatan dalam terpenuhinya syarat subyektif dari syarat sahnya perjanjian. Dalam hal ini menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk kecacatan kehendak lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum ketika seseorang yang dirugikan mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian.

Penipuan merupakan salah satu indikator terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam terbentuknya kehendak yang bebas. Penipuan dikatakan telah terjadi jika seseorang dengan kehendak dan pengetahuan menimbulkan kesesatan pada orang lain, disini dikatakan terjadi penipuan. Di samping itu berdasarkan fakta yang sama, dapat dikatakan juga telah terjadi penyalahgunaan keadaan. Ajaran penyalahgunaan keadaan terjadi apabila melanggar ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara.

Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diperoleh dari kekhilafan, paksaan dan penipuan. Selanjutnya dijelaskan kembali dalam Pasal 1328 KUHPerdara bahwa penipuan merupakan suatu alasan pembatalan persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan. Berdasarkan pasal di atas diartikan bahwa jika terjadi penipuan dalam suatu perjanjian, maka Penggugat ataupun orang yang dirugikan dari perjanjian tersebut yang harus membuktikan bahwa pihak lain melakukan penipuan.

Penggugat sebelum mengajukan gugatan penipuan dalam peradilan perdata penting untuk memastikan bahwa unsur penipuan telah terpenuhi. Jika Penggugat/korban langsung mengajukan gugatan penipuan melalui peradilan

perdata tanpa dapat membuktikan bahwa pelaku benar-benar melakukan tindakan penipuan, maka gugatan tersebut dapat ditolak oleh hakim dikarenakan lemahnya bukti. Salah satu unsur penipuan yang umum digunakan sebagai alat bukti adalah bukti perjanjian dan itikad buruk dari pelaku.

Membuktikan unsur penipuan dalam peradilan perdata menjadi proses yang cukup rumit, namun hal ini dapat diminimalisir dengan mengajukan gugatan pidana terlebih dahulu. Jika korban telah melakukan gugatan pidana dan putusan hakim menyatakan pelaku terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan penipuan, maka korban dalam gugatan perdatanya tidak perlu lagi membuktikan secara rinci unsur-unsur penipuan tersebut. Bahwa yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata penipuan itu secara real harus dibuktikan dulu dengan putusan pidananya.

Hal inti dari penipuan sesuai dengan Pasal 1328 KUHPerdata adalah bahwa untuk adanya penipuan harus ada “tipu muslihat (*kunstgrepen*)”, sehingga sudah terang, bahwa bohong saja belum cukup untuk adanya penipuan.¹¹ Unsur tipu muslihat dalam penipuan belum diatur lebih lanjut terkait pembahasannya mengenai unsur-unsur lain yang mendukung sesuai dengan undang-undang yang kemudian dijadikan untuk membuktikan adanya penipuan.

Mengenai apa yang dimaksud dengan tipu muslihat, pengadilan perdata pada umumnya mengikuti pendapat pengadilan dalam keputusannya tentang tindak pidana penipuan, tetapi dengan catatan, bahwa tipu muslihat dalam Pasal 1328 KUHPerdata tidak hanya meliputi apa yang dianggap sebagai tipu muslihat dalam

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1996, hlm. 353.

Pasal 378 KUHP, tetapi meliputi pula sarana-sarana lain. Bohong saja tidak cukup, untuk itu harus ada serangkaian kebohongan.¹²

Konstruksi penipuan sebagai indikator terjadinya penyalahgunaan keadaan yang merupakan bentuk cacat pada syarat subyektif dari syarat sahnya perjanjian membawa konsekuensi perjanjian tersebut dapat dimohonkan pembatalannya kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sesuai dengan aturan dalam Pasal 1321 KUHPerdato.

Akibat hukumnya terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak di mana kesepakatan dalam perjanjian itu diperoleh dari penipuan adalah dapat diajukan pembatalan sehingga menimbulkan perjanjian yang tidak sah. Perjanjian itu tetap lahir namun kehendak yang cacat dapat menyebabkan perjanjian digugat keabsahannya. Diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1449 KUHPerdato yang menyatakan bahwa perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Akibat dari pembatalan perjanjian diatur dalam 1452 KUHPerdato yang menyatakan bahwa pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat. Jika suatu perjanjian dapat dibatalkan, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut, namun perjanjian tetap berlaku dan mengikat kedua belah pihak selama belum ada permintaan pembatalannya kepada hakim. Permintaan pembatalan perjanjian menimbulkan akibat berupa tuntutan pemulihan dan hak untuk

¹² *Ibid*, hlm. 355.

mendapatkan ganti kerugian oleh pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan yang dilakukan Penggugat sebagai pemilik tanah melalui Pengadilan Negeri untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli di mana dijadikan dasar peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan yang dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum memberikan konsekuensi terhadap kedudukan Sertipikat Hak Milik yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat dan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan atas sertipikat tersebut di Bank Aceh Syariah. Untuk selanjutnya dilakukan upaya hukum lainnya untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 718 ke atas nama Penggugat.

Penulis melakukan penelitian untuk mengetahui prosedur terhadap sertipikat yang telah dibalik nama namun terhadap Akta Jual Belinya dinyatakan batal oleh hakim. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan Penulis terkait prosedur peralihan hak atas tanah ke pemegang hak semula, Penulis melakukan wawancara dengan Narasumber Androvaga Renandra Tetama beliau menyatakan untuk prosedur yang harus ditempuh terkait balik nama Sertipikat Hak Milik harus terlebih dahulu melihat karakter Putusan Pengadilan. Apakah putusan tersebut bersifat *eksekutorial* ataupun *declaratoir*.

Putusan yang bersifat eksekutorial maka terkait dengan proses pendaftaran untuk balik nama kepada pemegang hak semula itu dilakukan dengan putusan itu sendiri dan dengan adanya berita acara eksekusi, tetapi jika putusan pengadilan itu bersifat *declaratoir*, yang mana diartikan sifat pengadilan disini hanya menyatakan proses balik nama itu tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap, oleh

sebab itu bukan berarti berdasarkan putusan tersebut dapat dijadikan dasar untuk secara langsung sertipikat tersebut dapat dibalik nama kepada Penggugat di BPN.¹³ Jika Putusan Pengadilan bersifat *declaratoir*, maka harus dengan pembatalan peralihan berdasarkan Surat Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu, mekanisme yang harus ditempuh yaitu;

1. Penggugat datang langsung ke Kantor Pertanahan di mana Sertipikat Hak Milik tersebut dikeluarkan dengan menunjukan Putusan Pengadilan Negeri.
2. Kantor Pertanahan akan mengajukan permohonan Penggugat kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
3. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan Surat Keputusan terkait dengan pembatalan peralihan.

Setelah terbitnya Surat Keputusan Kantor Wilayah maka dilanjutkan dengan aturan yang tercantum dalam Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Hakim/ Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

¹³ Wawancara dengan Androvaga Renandra Tetama, Penata Pertanahan Muda di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, pada 26 Oktober 2023 pukul 15:20 WIB.

- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a) salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
 - b) sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
 - c) identitas pemohon.
- 3) Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Apabila surat keputusan sudah diterbitkan maka BPN akan menyurati pemegang sertifikat, yang mana dalam surat tersebut berisi perintah untuk menyerahkan sertifikat tersebut ke BPN dengan diberi jangka waktu. Dalam hal ini BPN kerap kali menyebut surat tersebut sebagai surat penarikan Sertipikat.¹⁴

Dalam permasalahan yang penulis teliti, terkait dengan perjanjian jual beli dengan objek berupa tanah dan bangunan dua lantai di atasnya, di mana Sertipikat Hak milik Nomor 718 sekarang atas nama Tergugat I (KA) dan Tergugat II (NH) telah dibalik nama sebelumnya atas nama Penggugat (Nina Aryani) yang kemudian Tergugat I mengajukan pinjaman/ kredit dengan jaminan berupa Sertipikat Hak

¹⁴ Wawancara dengan Androvaga Renandra Tetama, Penata Pertanahan Muda di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, pada 26 Oktober 2023 pukul 15:30 WIB.

Milik tersebut. Secara hukum sertipikat berada dalam penguasaan Tergugat V (PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh) berdasarkan hak tanggungan Nomor 458/2019 atas nama PT Bank Aceh Syariah.

Dalam Pettitum Nomor 12 yang diajukan oleh Penggugat memohon hakim untuk memutus perkara ini dengan menghukum dan memerintahkan Tergugat V (PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh) sebagai pemegang hak tanggungan untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh kepada Nina Aryani (Penggugat).

Pettitum Nomor 13 Menghukum dan memerintahkan Tergugat VI (Kantor Pertanahan) untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 718 tanggal 2-1-1996 Surat Ukur Nomor: 97/1996 tanggal 02 Januari 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dari sebelumnya a.n KA ke a.n NA.

Hal ini bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bahwa Mahkamah Agung melalui Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial melalui surat No. 6/WK.MA.Y/II/2020, tertanggal 10 Februari 2020, perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan, telah memberikan penjelasan terkait batasan jelas antara kedua kompetensi absolut badan Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara terkait kewenangan mengadili perkara pertanahan. Apabila perkara pertanahan tersebut terkait masalah kepemilikan hak atas tanah, atau masalah hak yang melekat pada kepemilikan

tanah, maka yang berwenang mengadili adalah Peradilan Umum Perdata berdasarkan KUHPerdata. Jika perkara pertanahan menyangkut kewenangan, prosedur, dan substansi dalam penerbitan hak atas tanah atau sertipikat tanah maka yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan ketentuan di atas maka Penggugat dalam hal ini harus mengajukan Pembatalan sertipikat terlebih dahulu. Pembatalan sertipikat dapat dilakukan dengan cara meminta pembatalan Kepada Menteri ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan dengan alasan adanya kesalahan hukum dalam proses penerbitannya atau melalui mekanisme gugatan ke PTUN.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Agoes Silfie Ratna W¹⁵ terkait dengan proses balik nama sertipikat kepada pemegang hak semula dalam kasus Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna dilihat dari jenis putusannya terlebih dahulu. Untuk Kasus yang sedang Penulis teliti di mana kasus ini putusannya bersifat *declaratoir* dan kasus ini berkaitan dengan hak tanggungan sehingga dapat dikualifikasikan ke dalam kasus yang berat yang mana dalam lapangan terdapat perbedaan pemahaman hukum antara tiap pimpinan di Kantor Pertanahan. Beberapa pimpinan pada Kantor Pertanahan tidak berani untuk melakukan proses balik nama secara langsung jika berkaitan dengan hak tanggungan dengan dasar putusan pengadilan yang bersifat *declaratoir* karena takut jika nantinya menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

¹⁵ Wawancara dengan Agoes Silfie Ratna W, Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada 30 November 2023 pukul 09:10 WIB.

Untuk permasalahan seperti kasus yang sedang Penulis teliti, maka diawali dengan mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan yang apabila akan menolak untuk melakukan peralihan hak atas tanah akan menyurati Penggugat dan barulah kemudian Penggugat mengajukan keberatan. Jika Kantor Pertanahan tidak menanggapi keberatan yang diajukan Penggugat, maka selanjutnya Penggugat mengajukan banding ke Kantor Wilayah. Syarat ini harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan TUN.

Gugatan untuk pembatalan Sertipikat Hak Milik atas tanah dikarenakan Akta Jual Beli yang cacat hukum yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang kemudian nantinya amar putusannya memerintahkan BPN untuk mencabut Hak Milik dan menerbitkan sertipikat a.n Penggugat (pemenang perkara) maka proses peralihan hak atas tanahnya diatur dalam Pasal 29- 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Adapun Prosedurnya antara lain:¹⁶

1. Penggugat (pemenang perkara) mengajukan permohonan pembatalan Produk Hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang *inkracht* melalui Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan syarat sebagai berikut;
 - a. Surat permohonan;
 - b. Fotocopy identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;

¹⁶ Wawancara dengan Agoes Silfie Ratna W, Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada 30 November 2023 pukul 09:10 WIB.

- c. Asli surat kuasa jika dikuasakan;
- d. Fotocopy bukti-bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
- e. Dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan pembatalan;
- f. Fotocopy putusan pengadilan yang dilegalisir;
- g. Fotocopy berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir.

Berita acara pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud tidak diperlukan dalam permohonan, apabila:

- a) Melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
 - b) Tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan penguasaan fisik disaksikan paling kurang 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat.
2. Setelah berkas diterima oleh Kantor Pertanahan, maka dilakukan kajian putusan, kemudian gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir dan penyelesaian kasus. Dalam hal ini Kantor Pertanahan biasanya memanggil akademisi sebagai narasumber untuk bahan pertimbangan agar nantinya putusan yang dihasilkan tidak menimbulkan resiko;
 3. Kantor Pertanahan menyurati Kantor Wilayah guna memohon rekomendasi pelaksanaan pembatalan Produk Hukum sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan, kemudian yang menyetujui Kantor Wilayah dengan membuat Surat Keputusan Batal dan Surat Pemberitahuan;
 4. Kantor Wilayah sesuai dengan kewenangannya menyampaikan surat keputusan pembatalan kepada pemegang hak atas tanah dan/atau pemegang

hak tanggungan setelah keputusan ditetapkan;

5. Setelah dilakukan pembatalan sertipikat hak atas tanah yaitu berupa keputusan pembatalan, maka selanjutnya dilakukan pencoretan pada buku tanah dan sertipikat tanah dengan dasar penetapan putusan pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan setelah menerima salinan keputusan pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Dalam pembatalan Sertipikat Hak Milik yang telah dibebankan hak tanggungan yang dilakukan oleh pemenang perkara nantinya akan menimbulkan akibat hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang telah terjadi. Salah satunya adalah pemasangan hak tanggungan pada Sertipikat Hak Milik yang dibatalkan akan menimbulkan kerugian bagi Bank Aceh Syariah sebagai kreditur. Akibat adanya putusan dari TUN sebagai dasar pengajuan permohonan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, maka kreditur akan kehilangan barang jaminannya atas hutang debitur. Ini akan menimbulkan kerugian bagi kreditur ketika debitur wanprestasi karena kreditur kehilangan aset jaminan yang digunakan sebagai pembayaran hutang oleh debitur.

Berdasarkan keterangan dari Hasti Susanti¹⁷ yang menyatakan bahwa apabila sertipikat yang dibebankan hak tanggungan dibatalkan maka hak tanggungan ikut batal, sebagaimana di atur pada Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Pasal 18 ayat (4) menjelaskan lebih lanjut bahwa

¹⁷ Wawancara dengan Hasti Susanti, Kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada 30 November 2023 pukul 08:30 WIB.

hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dilihat dari ketentuan Pasal 18 ayat (4) ini mengartikan bahwa pembatalan Sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek hak tanggungan tidak serta-merta menghapus utang piutang antara kreditur dengan debitur, karena pada pokoknya lahirnya hak tanggungan karena adanya perjanjian pokok yaitu utang-piutang antara kreditur dan debitur.

Perjanjian hak tanggungan tidak berdiri sendiri, melainkan perjanjian ikutan dari perjanjian lain yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok untuk perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menyebabkan adanya utang yang dijamin dengan menggunakan hak tanggungan. Dalam kata lain perjanjian hak tanggungan disebut dengan perjanjian *accessoir*. Hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi pemegangnya terhadap kreditor lain untuk pelunasan utang piutang.

Hak tanggungan yang hapus karena hapusnya hak atas tanah kemudian memberikan konsekuensi hukum kepada kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan di mana awalnya status kreditur sebagai kreditur preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan kemudian berubah menjadi kreditur konkuren yang artinya memiliki hak perorangan yang bertindak sebagai jaminan umum yang mana pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan jumlah tagihan masing-masing kreditur dan diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdarta yang menyatakan bahwa “segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada di kemudian hari, menjadi tanggungan segala perikatannya perseorangan”.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dalam bab sebelumnya dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusannya pada kasus ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1321-1328 KUHPerdara sehingga dinilai sudah tepat putusan hakim yang menyatakan PPJB dan AJB tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena sepakat yang merupakan syarat subyektif dari sahnya suatu perjanjian diperoleh berdasarkan penipuan. Berdasarkan pertimbangan hukumnya Majelis Hakim mendasarkan kepada bukti Penggugat berupa salinan putusan pidana Nomor 443/Pid.B/2020/PN.Bna di mana Tergugat I terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan penipuan dalam akta jual beli tanah antara Nina Aryani dan Khairul Ambia. Sehingga telah terang dan nyata bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Tergugat I untuk melakukan penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 378 KUHP *j.o* Pasal 1328 KUHPerdara.
2. Akibat hukum terhadap *obligatoir* atau hubungan hukum yang dibatalkan karena terjadinya penipuan sebagai indikator penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Kesepakatan dalam perjanjian yang lahir karena penipuan maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 KUHPerdara *j.o* 1449 KUHPerdara. Akibat dari pembatalan perjanjian oleh

hakim adalah bahwa para pihak dalam perjanjian harus mengembalikan segala hal ke keadaan semula. Dengan batalnya *obligatoir* tidak lantas mengakibatkan batalnya *lavering* atau balik nama terhadap obyek jual beli tersebut. Untuk itu terhadap sertipikat yang telah dibalik nama menjadi nama pembeli maka penjual dapat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat melalui Menteri ATR/BPN atau melalui mekanisme gugatan ke PTUN. Dalam kasus yang Penulis teliti untuk proses balik nama sertipikat ke pemegang hak semula, maka pemenang perkara harus mengajukan gugatan pembatalan sertipikat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan, dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Notaris/ PPAT diharapkan dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Pejabat Umum lebih menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat produk hukum berupa akta otentik. Memeriksa dokumen-dokumen yang diberikan para pihak, mencari kebenaran materiel, dan melakukan pendekatan serta mempertanyakan secara menyeluruh niat dan tujuan para pihak agar mendapatkan informasi yang akurat terkait dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan.
2. Setiap para pihak dalam perjanjian diharapkan untuk mempunyai itikad baik dalam membuat akta jual beli. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak. Pastikan mengenai harapan dan tujuan sebelum memulai untuk membuat suatu perjanjian kepada pihak lawan,

bertujuan untuk memastikan bahwa pihak lawan memiliki pemahaman yang sama terkait hal-hal yang akan di cantumkan dalam klausula perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko. 2008. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Mediatama.
- Agus Pandoman. 2017. *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*, Cetakan I, Jakarta: Raga Utama Kreasi.
- Ahmad Rifai. 2010. *Penemuan Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: Rajawali Press.
- Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Budiono Kusumohamidjojo. 2001. *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Jakarta: Grasindo.
- _____. 2003. *Hukum Agraria Indonesia*, edisi revisi 2003, Jakarta: Djambatan.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali. 1989. *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Effendy Perangin. 1991. *Hukum Agraria Di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*, Cet. ke III, Jakarta: Rajawali.
- Evi Ariyani. 2013. *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- Habib Adjie. 2015. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- _____. 2015. *Hukum Notaris Indonesia, Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- _____. 2018. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT.Refika Aditama.
- _____. 2018. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung : PT. Refika Aditama.

- Hadi Sutrisno. 1991. *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Offset.
- Hardijan Rusli. 1993. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Sinar Harapan.
- Henry Campbell Black. 1991. *Black's Law Dictionary*, St.Paul Minn; West Publishing Co.
- Henry P. Panggabean. 2010. *Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta: Liberty.
- Herlin Budiono. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cet. ke II, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- _____. 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. 2010. *Implementasi Ketentuan- Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*, Bali: Udayana University Press.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- J.M Van Dunne Henry dan GR Van der Burght. 1987. "*Penyalahgunaan Keadaan*" *Diktat kursus Hukum Perikatan III (Terjemahan oleh Prof Dr Sudikno Mertokusumo SH), Kerja sama antara Dewan Kejasama Ilmu Hukum Belanda dan Proyek Hukum Perdata Indonesia*, Yogyakarta.
- J. Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian (perjanjian pada umumnya)*, Cet Ke I, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. 1996. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- _____. 1996. *Hukum Perikatan "tentang hapusnya perikatan bagian 2"*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Johny Ibrahim. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Bayu Media.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Lukman Santoso Az. 2016. *Hukum Perikatan; Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Malang: Setara Press.
- M. Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- M. Yahya Harahap. 2007. *Hukum Acara perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman. 1983. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni.
- _____. 2001. *et.al Kompilasi Hukum perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- _____. 2022. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mr. C. Asser's. 2020. *Handleiding Tot De Beoefening Van Het Nederlands Burgerlijk Recht Verbintenissenrecht Deel II algemene Leer Der Overeenkomsten Negende Druk, terjemahan, Rachmad Setiawan, Hukum Perikatan Ajaan Umum Perjanjian, Cetakan I*, Bandung: Yrama Widya.
- Munir Fuady. 2010. *Hukum Kontrak, (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- N.E. Algra, H.R.W. Gokkel- dkk. 1983. *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda- Indonesia*, Jakarta: Binacipta.
- Nanda Amalia Ramziati dan Tri Kurniasari. 2015. *Modul Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*, Aceh: Unimall Press.
- Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju.
- Pradipta Pratama 2002. *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda-Indonesia*, Bandung: Binacipta.
- R. Setiawan. 1987. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung; Binacipta.
- R. Soegondo Notodisoerjo. 1982. *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali. G.H.S. Lumban Tobing. 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga. Sudikno Mertokusumo. 1988. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty. R. Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta.
- Ridwan Khairandy. 2004. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pasca Sarjana.

- _____. 2009. *Perseroan Terbatas, Doktrin, Peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi, Edisi Revisi*, Yogyakarta: Kreasi Total Media.
- _____. 2011. *Kebebasan Berkontrak dan Facta Sunt Servanda Versus Itikad Baik: Sikap yang Harus Diambil Pengadilan*, Yogyakarta: Badan Penerbit Universitas Islam Indonesia.
- _____. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Rendy Saputra. 2016. *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- _____. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Ed.1, Cet-15*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke VI. Jakarta: Intermasa.
- _____. 1991. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- _____. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Sudarto. 1986. *Hukum dan Hukum Pidana*. Bandung: Alumni.
- Sutan Remy Syahdeini. 1993. *Kebebasan berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Sudargo Gautama. 1995. *Indonesian Business Law*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- _____. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jogjakarta: Liberty.
- Van Dunne. 1987. *Diktat Kursus Hukum Perikatan yang diterjemahkan Sudikno Mertokusumo*, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- W. Friedman Lawrence. 1990. *Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan*, Bandung: CV Pustaka Setia.

Jurnal/Tesis

- Adib Firdaus, “Implementasi *Misbruik Van Omstadigheden* Dalam Jual beli Bawang Merah Di Kabupaten Brebes”, *Tesis Magister Hukum*, Purwokerto: Unsoed, 2021.
- Beni Tri Satyo, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatal Perjanjian”, *Tesis Magister Kenotariatan*, Yogyakarta: UII, 2010.
- Dini Afifah Rahmayani. Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheden*) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 92 PK/PDT/2014, *Jurnal Hukum*, Volume 6 Nomor 3, 2019.
- Eva Riska Isnandya, “Pembatalan oleh hakim terhadap Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan penipuan (*bedrog*)”, *Indonesian Notary*, Vol. 2, 2020.
- Fanny Amelia Legianty, Yunanto dan Irawat, Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melanggar Asas *Nemo Plus Juris* Pada Pendaftaran Tanah, *Notarius*, Vol. 12, Nomor 2, tahun 2019.
- Florence Saulina Sihombing, “Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheden*) Sebagai Dasar Pembatalan *Partij Acte* Notaris”, *Tesis Magister Kenotariatan*, Yogyakarta: UGM, 2016.
- Hanifah Nuraini, dkk “ Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheden*) Pada Perjanjian Kredit Perbankan, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4 Nomor 2, 2020.
- Januardi dan Akhmad Budi Cahyono, “Tanggungjawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Disebabkan Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2019/PT DKI)”, *Indonesian Notary*, 2022.
- Juang Rumawun Rilly. Pengaturan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Proses Kepemilikan Tanah Di Indonesia, *Lex Privatum* Vol. VII/No. 2/Februari/2019.
- Kevin Utama Adi Saputra, “Analisis Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheden*) Sebagai Salah Satu Kualifikasi Tindakan Cacat Kehendak Yang Digunakan Terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Asas Itikad Baik dan Asas Kebebasan Berkontrak Yang Berlaku Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641K/PDT/2002)”, *Tesis Magister Ilmu Hukum*, Yogyakarta: UGM, 2018.

Maria Desy Setyawati, “Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheid*)”, Tesis Magister Kenotariatan, Yogyakarta: UGM, 2022.

Muhammad Faisal, The legal for A Good Faith Buyer Under A court Decision, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 27, Yogyakarta, 2015.

Rahmayani dan Dini Afifah, “Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheid*) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 92 PK/PDT/2014)”, *Jurnal Hukum*, Volume 6 Nomor 3, 2019.

Rezky Muharjo dan Habib Adjie, “Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182 K/PDT/2010)”, *Res Judicata*, Volume 2, Nomor 1, 2019.

Selamat Lumban Gaol. “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheid*)”, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarm, Volume 11 No. 1, 2020.

Utiyana Mardhati Hazhin, Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Asuransi dalam Telemarketing, *Jurnal Hukum Universitas Surabaya*, Surabaya, Vol. 41. No. 2. 2019.

Perundang-Undangan :

Burgerlijk *wetboek voor Indonesia* (Kitab Undang-Undang Hukum perdata).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 443/Pid.B/2020/PN.Bna.

Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 118/PDT/2021/PT Bna.

Wawancara

Wawancara dengan Androvaga Renandra Tetama, Penata Pertanahan Muda pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, pada 26 Oktober 2023.

Wawancara dengan Hesti Susanti, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada 30 November 2023.

Wawancara dengan Agoes Silfie Ratna W, Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pada 30 November 2023.

Lain-lain

Philipus M. Hadjon, Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik, Surabaya Post, 31 Januari 2001.

Varia Peradilan, 14 November 1986.

[http://digilib.ubaya.ac.id/skripsi/hukum/PE.815 .../ PE-815-Bab%2011.pdf](http://digilib.ubaya.ac.id/skripsi/hukum/PE.815.../PE-815-Bab%2011.pdf). hlm. 25. terakhir diakses tanggal 21 September 2023.