

PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bantul No.19/Pdt.G/2009/PN.Btl)

TESIS



DISUSUN OLEH :

HERI PURWANTO

Nomor Mahasiswa : 09912418
BKU : Hukum Bisnis
Program Studi : Ilmu Hukum

**PROGRAM MAGISTER HUKUM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2011

PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bantul No.19/Pdt.G/2009/PN.Btl)

T E S I S

Oleh :

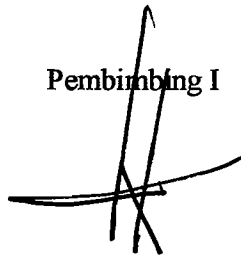
HERI PURWANTO

Nomor Mahasiswa : 09912418
BKU : Hukum Bisnis
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Tesis dan disahkan oleh Ketua Program Magister Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia untuk diajukan dihadapan Tim Penguji dalam ujian tesis pada hari Jumat, tanggal 04 Maret 2011.

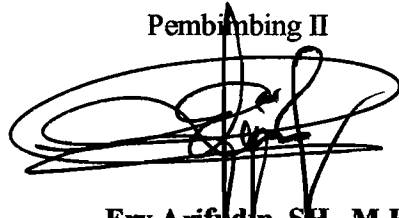
Yogyakarta, Jumat, tanggal 04 Maret 2011

Pembimbing I



Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH., M.H.

Pembimbing II

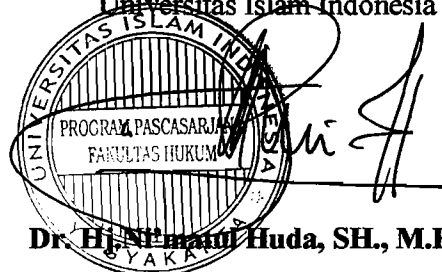


Ery Arifudin, SH., M.H.

Mengetahui

Ketua Program Magister Hukum Pasca Sarjana

Universitas Islam Indonesia



Dr. H. Nurma Huda, SH., M.Hum.

PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bantul No.19/Pdt.G/2009/PN.Btl)

T E S I S

Oleh :

HERI PURWANTO

Nomor Mahasiswa : 09912418
BKU : Hukum Bisnis
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji dalam ujian pendadaran.

Pada hari Jumat, tanggal 04 Maret 2011 dan dinyatakan LULUS.

Yogyakarta, Jumat, tanggal 04 Maret 2011

Tim Penguji

Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH., M.H.

Ketua

Ery Arifudin, SH., M.H.

Anggota

Budi Agus Riswandi, SH., M.Hum.

Anggota

Mengetahui

Ketua Program Magister Hukum Pasca Sarjana

Universitas Islam Indonesia



Dr. H. Ni'matul Huda, SH., M.Hum.

MOTTO

“Beristikamahlah (berbuat yang lurus) sebagaimana kamu diperintahkan”

(QS. Hud : 12)

“Niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat”

(QS. Al Mujadalah : 11)

“Bila kamu bersyukur, Aku akan menambah lagi nikmatmu, dan bila kamu kufur (tidak bersyukur), ingatlah siksa-Ku teramat berat”

(QS. Ibrahim : 7)

“Barang siapa berperang dengan maksud meninggikan kalimat Allah, maka ia berada dalam Sabilillah”

(HR. Imam Bhukori dan Imam Muslim)

“Mahluk adalah tabir penghalang bagi dirimu, dan dirimu adalah tabir penghalang bagi Tuhanmu. Selama kamu melihat mahluk, selama itu pula kamu tidak dapat melihat dirimu, dan selama kamu melihat dirimu, selama itu pula kamu tidak dapat melihat Tuhanmu”

(Asy Syaikh Abdul Qodir al Jailani)

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- 1. Agama suci Islamku.*
- 2. Istriku R.Rr. Bhitartyas Budi Purbosari, S.E. dan anakku yang masih dalam kandungan tercinta.*
- 3. Ibuku Pariyem dan Bapakku Sakino tercinta.*
- 4. Ibu mertua Hj. Tri Siyarni Yusat, S.Pd. dan Bapak mertua K.R.T. Ir. H. Harjono Nitidipuro, M.M. tercinta.*
- 5. Adikku Henky Hermawan, Kakak-kakaku, Adik-adikku, dan Keluarga besarku.*
- 6. Program Magister Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya, Sholawat serta salam senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad saw, keluarga, sahabat dan pengikutnya sampai yaumul akhir.

Alhamdulillah penulis ucapkan kehadirat Allah SWT sehingga dapat menyelesaikan tesis ini sebagai suatu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Universitas Islam Indonesia.

Adanya perjanjian dalam berbagai hal dalam praktiknya dapat mendatangkan manfaat dan ada pula yang mendatangkan kerugian. Perjanjian yang dibuat dengan niat baik pastilah tidak akan terjadi pelanggaran dalam pelaksanaannya, tetapi apabila perjanjian yang dibuat dengan niat awal tidak baik pastilah akan menjadikan masalah dalam pelaksanaan, seperti terjadinya penipuan dalam perjanjian. Permasalahan dalam menentukan adanya penipuan dalam perjanjian tidaklah mudah karena diperlukan adanya telaah hukum yang kuat akan permasalahan yang ada, sehingga apabila terjadi penipuan dalam perjanjian maka bisa disimpulkan bahwa penipuan itu benar-benar terjadi.

Penulis membahas mengenai permasalahan ini dalam judul tesis “Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian”.

Atas bantuan berbagai pihak, maka akhirnya penulisan tesis ini dapat selesai. Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Ketua Program Magister Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia
3. Bapak Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing I yang begitu baik telah memberikan arahan, nasehat, bimbingan serta dorongan supaya cepat selesai dalam penyusunan tesis ini dan diskusi mengenai dunia kerja dibidang hukum.
4. Bapak Ery Arifudin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing II yang begitu baik telah memberikan arahan, nasehat, bimbingan serta dorongan supaya cepat selesai dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku anggota tim penguji atas masukannya dalam tesis ini.
6. Istriku R.Rr.Bhitartyas Budi Purbosari, S.E. dan anakku yang masih dalam kandungan yang tidak pernah lupa mengingatkan dan mendorong agar supaya penyusunan tesis ini cepat selesai dan cepat lulus menempuh belajar S2.
7. Ibuku Pariyem dan Bapakku Sakino atas ketulusan dan keikhlasan doanya, dan selalu menanyakan dan mendorong agar supaya cepat lulus menempuh belajar S2.
8. Ibu mertua Hj. Tri Siyarni Yusat, S.Pd., dan Bapak mertua K.R.T. Ir. H. Harjono Nitidipuro, M.M. atas ketulusan dan keikhlasan doanya dan selalu mendorong agar supaya cepat lulus menempuh belajar S2.

9. Adikku Henky Hermawan atas doa dan keikhlasannya dalam membantu mengurus kepentingan saya di Djogjakarta berkaitan dengan penyusunan tesis ini. Dan saya berdoa semoga cepat lulus menempuh belajar S1 di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
10. Kakak-kakakku, adik-adikku dan semua keluarga besarku.
11. Ibu Suprapti, S.H., M.H. atas rekomendasi, arahan dan nasehatnya.
12. Aang Prabowo, S.H., Ibu Sri Sugiarti, Bc.Hk., Wawan Dwi Asmara, S.IP. dan keluarga besar Pengadilan Negeri Bantul Djogjakarta.
13. Seluruh Staff Program Magister Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia Djogjakarta.
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan hukum dan berguna bagi praktisi, akademisi dan masyarakat pada umumnya.

Yogyakarta, Jumat, 04 Maret 2011

Heri Purwanto

ABSTRAK

Penipuan dalam perjanjian adalah salah satu perbuatan yang dapat dimintakan pembatalan perjanjian dengan mengajukan gugatan di pengadilan. Pada penelitian ini masalah yang dikaji adalah apakah tolak ukur untuk menentukan penipuan dalam kontrak dan bagaimana dasar hukum pertimbangan hakim dalam membatalkan perjanjian yang mengandung unsur penipuan.

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mendasarkan pada data kepustakaan sebagai data utamanya yang merupakan data sekunder dan berupa bahan-bahan hukum.

Adapun hasil temuan dari penelitian ini adalah untuk dapat mengetahui tolak ukur menentukan penipuan dalam kontrak adalah dengan mengetahui terlebih dahulu awal kesepakatan atau perjanjian tersebut terjadi dan membuktikan unsur-unsur sesuai dengan Pasal 1328 KUHPerdara yaitu unsur tipu muslihat, terang dan nyata. Sedangkan dasar hukum yang digunakan hakim dalam pertimbangan hukum putusannya karena sesuai Pasal 1328 KUHPerdara tidak diuraikan secara jelas mengenai pembatalan perjanjian karena adanya penipuan dan hanya menguraikan unsur tipu muslihat, terang dan nyata dan itu terlalu umum, maka hakim bisa mengambil dan memakai unsur-unsur pada penipuan pidana Pasal 378 KUHP yaitu menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, baik memakai nama palsu atau keadaan palsu dengan tipu muslihat ataupun serangkaian kebohongan sebagai tambahan dalam membuktikan penipuannya.

DAFTAR ISI

Halaman	i
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan penelitian	12
D. Tinjauan pustaka	12
E. Metode penelitian	16
F. Sistematika penulisan	17
BAB II. PERJANJIAN PADA UMUMNYA	21
A. Pengertian dan dasar hukum perjanjian	21
B. Asas-asas dalam perjanjian	28
C. Syarat-syarat dan penipuan dalam perjanjian	35
D. Pengertian jual beli serta hak dan kewajiban para pihak	51

BAB. III. PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN ...	74
(Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Bantul No.19/Pdt.G/2009/PN.Btl.)	
A. Tolak ukur untuk menentukan penipuan dalam perjanjian	74
B. Dasar pertimbangan Hakim dalam membatalkan perjanjian karena adanya penipuan dalam kasus jual beli tanah	84
BAB IV. PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
B. Saran-saran	96
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada prinsipnya perjanjian atau kontrak adalah serangkaian janji yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak untuk menciptakan suatu akibat hukum tertentu. Dengan demikian perjanjian harus lahir dari kehendak para pihak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.

Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian dikatakan sah jika memenuhi hal-hal sebagai berikut :

1. perjanjian didasarkan pada kesepakatan (*consensus*) ;
2. perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian;
3. objek perjanjian harus jelas atau tertentu; dan
4. perjanjian itu memiliki kausa yang halal.

Salah satu kunci dalam perjanjian adalah kata sepakat. Sepakat sebagai persyaratan yang pertama pada dasarnya merupakan pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Orang dikatakan telah memberikan persetujuan / sepakatnya (*toestemming*) kalau orang memang

menghendaki apa yang disepakati. Jadi kata sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.¹

Demikian juga dengan unsur-unsur pasal 1320 KUHPerdara yang lain, selain dari adanya kesepakatan tersebut, juga harus dipenuhi dan tidak bisa ditinggalkan, karena unsur-unsur tersebut merupakan syarat sahnya perjanjian.

Dalam praktik sering ditemui perjanjian yang timbul dari kesepakatan yang mengandung cacat kehendak. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara suatu kesepakatan mengandung cacat hukum (*wilsgberek*) jika kesepakatan tersebut dibuat berdasarkan :

1. Paksaan (*dwang*).
2. Kekhilafan (*dwalling*).
3. Penipuan (*bedrog*).

Pembahasan mengenai paksaan ini adalah apabila paksaan itu terjadi pada pihak yang diminta untuk membuat perjanjian dipaksa dengan kekerasan atau ancaman kekerasan. Perjanjian itu dibuat secara bebas, karena itu perjanjian yang demikian dapat dibatalkan menurut kehendak pihak yang diminta dengan kekerasan atau ancaman kekerasan itu. Perbuatan kekerasan itu dilakukan sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang

¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 164.

dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan (Pasal 1324 KUHPdt).²

Kekhilafan menurut ketentuan pasal 1322 ayat 1 KUHPerdata adalah kekeliruan atau kekhilafan tidak mengakibatkan batal suatu perjanjian, kecuali apabila kekeliruan atau kekhilafan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian. Dengan kata lain kekeliruan atau kekhilafan tidak mempengaruhi berlakunya suatu perjanjian. Ini merupakan ketentuan umum. Misalnya jika seseorang telah keliru mengenai sifat atau nilai barang yang dibelinya. Ini semata-mata adalah ketidakmujurannya. Hukum tidak akan membantunya, kecuali jika ia telah diperdayakan oleh pihak lain.³

Jika kekiruan atau khilaf itu mengenai fakta yaitu mengenai pokok perjanjian atau hakekat barang, yang sifatnya cukup berat, kekeliruan mengenai identitas pokok perjanjian, dapat mengakibatkan perjanjian itu batal. Pokok perjanjian ini adalah termasuk syarat objektif yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdt. Jika kekeliruan atau kekhilafan itu semata-mata mengenai sifat atau nilai pokok perjanjian, tidaklah cukup dijadikan alasan batal perjanjian.⁴

Kemudian tentang penipuan, perbuatan curang, tipu muslihat dalam masyarakat sudah sering terdengar, ketiganya ini bertujuan untuk memperdayakan pihak lawannya, supaya pelaku perbuatan ini memperoleh keuntungan dari kecurangan itu. Penyelesaian suatu perjanjian sering didahului

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm 122.

³ *Ibid*, hlm. 117.

⁴ *Ibid*, hlm 117.

oleh perundingan-perundingan, dengan jalan mana satu pihak membuat pernyataan-pernyataan tentang fakta, yang dimaksudkan untuk membujuk pihak lainnya supaya mengadakan perjanjian. Jika pernyataan semacam itu tidak benar atau palsu, maka hal ini disebut perbuatan curang atau penipuan (*misrepresentation*).⁵

Menurut ketentuan pasal 1328 KUHPerdara, apabila tipu muslihat itu dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata membuat pihak lainnya tertarik untuk membuat perikatan, sedangkan jika tidak dilakukan tipu muslihat itu, pihak lainnya tidak akan membuat perikatan itu. Penipuan ini merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian.⁶

Dari pembahasan di atas jika suatu perjanjian yang timbul dari kesepakatan kemudian mengandung penipuan, maka kemudian pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut di Pengadilan Negeri dengan cara mengajukan gugatan.

Mengenai pembahasan terjadinya penipuan dalam perjanjian, biasanya ada hal lain atau kondisi-kondisi tertentu yang itu sifatnya mendukung untuk kemudian terjadi adanya penipuan tersebut, hal tersebut adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Tetapi hal ini dalam praktek tidak selalu ada atau terjadi, karena dalam praktek ada penipuan yang sejak dari awal ada niat dari pihak untuk melakukan penipuan dan ada juga yang menggunakan keadaan-keadaan tertentu.

⁵ *Ibid*, hlm 120.

⁶ *Ibid*, hlm 120.

Dalam perkembangannya, sering terjadi perjanjian yang didasarkan pada kesepakatan para pihak dan secara fisik tidak nampak ada paksaan, kekhilafan dan kesesatan. Namun demikian dapat dirasakan adanya semacam keterpaksaan dari salah satu pihak karena ada hal yang mengakibatkan satu pihak mau bersepakat. Hal ini dapat terjadi karena posisi satu pihak yang memang membutuhkan sedangkan pihak yang mempunyai posisi tawar bisa menempatkan kondisi tersebut untuk berpura-pura menyepakati kesepakatan yang ada antara kedua belah pihak, padahal dibalik itu pihak yang mempunyai posisi tawar memberikan keterangan yang tidak benar dan mempunyai niat tidak akan melaksanakan isi kesepakatan dengan disertai tipu muslihat. Sehingga pihak yang mempunyai posisi tawar dapat mempengaruhi dan meyakinkan pihak lain untuk menyepakati kesepakatan yang dibuat. Keadaan tersebut merupakan cacat kehendak yang dikarenakan penipuan (*bedrog*).⁷

Pasal 1328 KUHPerdara yang menyatakan penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, 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.

Perbuatan penipuan bukanlah hal yang baru dalam kasus-kasus pembuatan perjanjian, penipuan tersebut baru akan dirasakan oleh pihak yang dirugikan setelah merasakan bahwa perjanjian tersebut mengalami masalah dalam pelaksanaannya.

⁷ C.S.T. Kansil, Christine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata, termasuk Asas-asas Hukum Perdata*. Pradnya Paramita, Jakarta. hlm 225.

Perkembangan perbuatan penipuan dalam pembuatan perjanjian diatur dalam KUHPerdara tetapi tolak ukur untuk menentukan penipuan dalam kontrak ternyata tidak dibahas dan dijelaskan secara rinci dan jelas. Dalam hal adanya penipuan dalam perjanjian harus dibahas secara mendalam, apakah unsur-unsurnya juga ikut penipuan dalam pembahasan hukum pidana atau mempunyai unsur-unsur tersendiri. Banyak Putusan Pengadilan yang memutuskan perkara-perkara seperti ini karena adanya unsur penipuan dalam pelaksanaan pembuatan perjanjian benar terjadi dan itu disengaja, tetapi unsur-unsur penipuannya tidak dijelaskan secara jelas dalam pertimbangannya.

Dalam pembahasan penipuan ini, penipuan merupakan salah satu hal dalam kesepakatan yang mengandung cacat kehendak, hal yang dipersoalkan dari cacat kehendak itu adalah bagaimana sejarahnya sampai diperolehnya hak atau kewenangan itu. Tegasnya mengenai persoalan itu adalah terletak pada sejarah terjadinya perolehan hak (*het verleden*).

Penipuan dari kalimatnya berasal dari kata tipuan, tipuan adalah suatu bentuk dari kesesatan. Contoh A membeli sebuah mobil dari B, untuk menggerakkan si A membeli mobil itu, si B memutar mundur kilometer stand menjadi 20.000 km, dan si A memperlihatkan laporan ANWB palsu, dimana keadaan teknis mobil itu dalam keadaan baik. Kemudian ternyata baru saja mobil itu dijalankan sudah menunjukkan 12.000 km, maka mobil itu diberi predikat *total los* (habis kegunaannya) dan tidak dapat dipergunakan lagi. Kasus diatas adalah dapat dibatalkan akibat tipuan. Terciptanya kehendak si A adalah dipengaruhi oleh kesengajaan mengelirukan si B dan adalah dapat diterima

bahwa A tanpa keterangan menyesatkan si B tidak akan terjadi jual beli kendaraan itu.⁸

Berkaitan dengan kesesatan diatas, undang-undang membedakan bentuk-bentuk dari hal yang menyesatkan (*misleading*) sebagai berikut :

- a. sengaja menyatakan hak yang tidak benar ;
- b. sengaja mendiamkan suatu kenyataan, dimana orang yang bersangkutan berkewajiban menyatakannya ; dan
- c. cara tipu muslihat lainnya⁹.

Berkaitan dengan apa yang sudah dibahas di atas, salah satu perjanjian dalam praktek yang sering terjadi di masyarakat adalah perjanjian jual beli tanah. Dalam perjanjian jual beli tanah seringkali ditemui adanya perjanjian jual beli tanah yang mengandung unsur penipuan, walaupun secara sepintas perjanjian tersebut ada dengan kesepakatan awal yang disepakati bersama dan tidak ada permasalahan dengan kata sepakatnya.

Dalam hal perjanjian jual beli tanah, apabila terjadi adanya penipuan dalam perjanjiannya maka perjanjian itu dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan. Hal yang menarik dalam hal pembatalan perjanjian karena adanya penipuan ini untuk diteliti adalah apakah tolak ukur dan unsur-unsur yang digunakan hakim pengadilan untuk menguraikan dan membuktikan bahwa telah terjadi adanya penipuan dalam kontrak, apakah mengacu pada penipuan dalam hukum pidana atau ada unsur tersendiri sesuai dengan hukum perdata. Karena

⁸ Henry P. Panggabean. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*. Liberty, Yogyakarta, 2001.. hlm. 40.

⁹ *Ibid.* hlm. 40.

dalam hukum perdata pembahasan tentang penipuan ini tidak diatur jelas tentang unsur-unsur perbuatannya.

Jika dikaitkan dengan kasus yang penulis teliti sebenarnya kasusnya sangat menarik, karena dalam kasus tersebut selain penipuan yang menjadi dasar pembatalan perjanjian oleh Pengadilan, disertai juga adanya penyalahgunaan keadaan dan adanya perbuatan melawan hukum. Hal utama yang menjadi pembahasan kasus ini adalah terjadinya penipuan sedangkan penyalahgunaan keadaan terjadi secara kasuistis dan perbuatan melawan hukum terjadi karena akibat hukum dari penipuan tersebut.

Adanya penipuan yang terjadi pada perjanjian jual beli tanah tersebut terdapat pada kasus perkara Gugatan yang terjadi di Pengadilan Negeri Bantul yang telah di putus dengan Putusan No. 19/Pdt.G/2009/PN.Btl antara Kis Warsiki yang memberikan kuasa kepada Miftachul Ichwan Al Annur, SH., Hartadi Isman, SH. dan Agus Raharjo, SH sebagai pengugat dan Lindon Sihombing, Audi Evinanto Adhihat dan Yomi Ariyati sebagai tergugat.

Pihak penggugat (penggugat adalah istri dari Jasman Bajuri (pemilik tanah)) pada waktu itu dalam status pernikahan mempunyai harta bersama berupa sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2929 atas nama Jasman Bajuri. Sebenarnya penjual tidak mempunyai keinginan untuk menjual tanahnya, tetapi karena dari pihak penggugat memerlukan uang untuk pengobatan suaminya penggugat (Jasman Bajuri) karena sedang mengalami sakit yang serius kemudian berkeinginan menjual tanah tersebut.

Mengetahui penggugat mau menjual tanahnya, kemudian tergugat menghubungi penggugat dan menyatakan berkeinginan untuk membeli tanah tersebut sehingga penggugat menjual tanahnya kepada tergugat dan kemudian terjadilah kesepakatan secara lisan mengenai perjanjian jual beli tanah dan nominal jual beli tanah tersebut, yaitu tanah seharga Rp.120.000.000,00 (seratus duapuluh juta rupiah) dengan kesepakatan pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak 4 (empat) kali dan untuk setiap tahap dibayar sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dilunasi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Dengan alasan untuk mengetahui status tanah dan dalam rangka pengurusan akta jual beli, tergugat meminjam sertifikat tanah milik penggugat dan atas dasar kepercayaan dan iktikad baik kepada tergugat penggugat menyerahkan sertifikat tanah asli tersebut kepada tergugat.

Beberapa minggu setelah menerima sertifikat asli dari penggugat, tergugat datang ketempat tinggal penggugat bersama Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH dengan membawa form Akta jual beli yang masih berupa blangko/kertas kosong berkop dari kantor notaris/PPAT tersebut. Dengan dikarenakan ucapan bujuk rayu tergugat dan diperkuat oleh notaris/PPAT tersebut serta pada saat itu penggugat dalam posisi memerlukan dana untuk pengobatan, maka melalui banyak pertimbangan akhirnya penggugat dan suami penggugat bersedia menandatangani akta jual beli yang masih berupa blanko kosong tersebut.

Pada saat itu bunyi akta jual beli tidak dibacakan oleh notaris/PPAT sebelum atau sesudah penandatanganan blangko/kertas kosong berkop tersebut dan

kemudian beberapa hari setelah dilakukan penandatanganan, pihak tergugat datang ketempat penggugat untuk menyerahkan uang sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran tahap pertama. Dan kemudian pada tahapan pembayaran selanjutnya pihak tergugat tidak memenuhi kewajibannya dengan berbagai alasan dan kemudian selalu menghindar dari pihak penggugat jika dihubungi.

Setelah tidak ada kepastian dari tergugat akan pelunasan pembayaran, kemudian penggugat meminta kembali sertifikat tanah yang dibawa oleh tergugat dan meminta agar akta jual beli dibatalkan. Permintaan penggugat oleh tergugat ditolak dan tergugat menyerahkan akta jual beli kepada penggugat. Pihak penggugat sangat kaget setelah membaca akta jual beli tersebut dan merasa ditipu oleh tergugat karena isi akta jual beli tersebut ternyata berbeda dengan kesepakatan awal secara lisan sebelum terbitnya akta jual beli, dimana tanah penggugat dijual kepada tergugat dengan harga Rp.120.000.000,00 (seratus duapuluh juta rupiah). Namun demikian yang dituangkan di dalam akta jual beli tersebut hanya sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Harga tersebut jauh dari harga standar harga pasar yang pada saat itu harga tanah sebesar Rp.150.000,00 /m², kemudian setelah itu tergugat menghilang.

Akibat dari perbuatan penipuan tergugat dalam perjanjian jual beli tanah ini kemudian dalam kasus komposisi lengkapnya penggugat harus melunasi angsuran tergugat untuk menutup tanah supaya tidak dilelang oleh Kantor Lelang Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), karena sertifikat tanah atas nama Jasman Bajuri (suami penggugat) dibaliknama oleh tergugat atas nama

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tolak ukur apakah untuk menentukan terjadinya penipuan dalam kontrak.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji dasar pertimbangan Hakim dalam membatalkan perjanjian yang mengandung unsur penipuan.

D. Tinjauan Pustaka

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdt adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.¹⁰

Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini disebut hukum perjanjian (*law of contract*).¹¹

Subekti mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.¹²

Menurut M Yahya Harahap, perjanjian mengandung suatu pengertian tentang hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih,

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* hlm. 77.

¹¹ *Ibid.* hlm 78

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1980, hlm. 1.

yang memberikan sesuatu hal pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹³

Apabila diperhatikan perumusan perjanjian tersimpulah unsur-unsur perjanjian itu seperti berikut ini :¹⁴

- a. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.
- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Menurut Pasal 1320 KUHPdt pembuat undang-undang memberikan kepada kita patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian lahir. Disana ditentukan perbuatan-perbuatan apa yang harus dilakukan oleh orang, agar para pihak bisa secara sah melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi mereka atau pihak ketiga, yang "kata perlu" dapat dimintakan bantuan pihak pengadilan dalam pemenuhannya. Dengan perkataan lain, disana diatur, apakah syaratnya, agar dua pihak yang saling mengadakan perjanjian dapat dikatakan telah mengadakan perjanjian.¹⁵

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 20.

¹⁴ *Ibid*, hlm 79-80.

¹⁵ J. Satrio, *Op.Cit* hlm. 161.

Untuk terjadinya atau lahirnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu :¹⁶

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Kalau kita perhatikan perhatikan dua syarat yang pertama, kedua syarat tersebut adalah syarat yang menyangkut subjeknya, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai objeknya. Sebagaimana nanti kita akan lihat, suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya yaitu syarat : sepakat yang mengikatkan dirinya pada kecakapan untuk bertindak, tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*nietig*), tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan (*vernietigbaar*), sedang perjanjian yang cacat dalam segi objeknya yaitu : mengenai segi “suatu hal tertentu” atau “suatu sebab yang halal” adalah batal demi hukum.¹⁷

Pada lahirnya perjanjian, kata sepakat merupakan kata yang harus ada dan merupakan syarat yang logis, karena dalam perjanjian setidaknya-tidaknya harus ada dua orang yang saling berhadap-hadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi. Misal: Pembeli ingin memiliki sepeda dan bersedia membayar harganya, penjual membutuhkan uang dan bersedia melepaskan sepedanya.

¹⁶ *Ibid.* hlm. 163.

¹⁷ *Ibid.* hlm. 164.

Orang dikatakan telah memberikan persetujuannya/sepakatnya (*toestemming*), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati. Kalau demikian “sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak”. Dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.¹⁸

Kalau kita teliti lebih lanjut, maka yang namanya sepakat itu sebenarnya intinya adalah suatu penawaran yang diakseptir (diterima/disambut) oleh lawan janjinya. Penawaran dan akseptasi bisa datang dari kedua belah pihak secara timbal balik. Dengan demikian kita sekarang tahu, bahwa penawaran dan akseptasi merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian.

Selanjutnya yang penting untuk diperhatikan adalah bahwa yang dimaksud dengan sepakat disini (Pasal 1320) adalah sepakat pada saat lahirnya perjanjian, bukan pada saat pelaksanaannya.¹⁹

Sehingga seharusnya apabila ada kata sepakat dalam pembuatan perjanjian berarti perjanjian itu menjadi ada. Apabila terjadi kesepakatan dan menjadi perjanjian tetapi kemudian apabila dalam kesepakatan itu terjadi penipuan maka perjanjian itu dapat dibatalkan dan akibatnya perjanjian itu menjadi batal demi hukum.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 164.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 166.

Selain dari penipuan, sesuai dengan Pasal 1321 KUHPdata seperti yang telah dibahas didepan, ada juga paksaan dan kekhilafan, sehingga apabila perbuatan itu terjadi maka bisa dimintakan pembatalan perjanjian.

Penipuan ini dalam praktek perjanjian memang sering terjadi, sehingga banyak gugatan-gugatan yang masuk ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan perjanjian karena didalamnya terjadi perbuatan tersebut. Hal ini menjadi suatu pemikiran tersendiri bagi para hakim untuk menelaah lebih jauh tentang “penipuan” itu sendiri, sehingga dalam pertimbangan hukum dalam putusan juga memasukan dasar hukum yang kuat.

E. Metode Penelitian.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mendasarkan pada data kepustakaan sebagai data utamanya yang merupakan data sekunder dan berupa bahan-bahan hukum.

2. Sumber Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari penelitan kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari.²⁰

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.13.

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

2. Herziene Indonesisch Reglement.

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 / Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

4. Putusan Pengadilan Negeri Bantul No.19/Pdt.G/2009/PN.BTL.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan kejelasan terhadap hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian dan karya ilmiah lainya yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberika petunjuk maupuan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari :

1. Kamus Hukum

2. Kamus Inggris- Indonesia

3. Ensiklopedia

3. Tehnik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan ini dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan hukum baik yang berupa bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

4. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu menganalisis permasalahan dari sudut pandang/ menurut ketentuan hukum / perundang-undangan yang berlaku.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dan dianalisis secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Data yang diperoleh dari penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.
- b. Hasil klasifikasi selanjutnya disistematisasikan
- c. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Guna memudahkan dalam memahami isi dari tesis ini, penulis akan menyajikan sistematika penulisan dari tesis ini yang terbagi ke dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah ;

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan tinjauan pustaka yang merupakan dasar bagi penulis dalam menyusun tesis ini, metode penelitian yang di dalamnya meliputi jenis penelitian, sumber data, lokasi penelitian, subyek penelitian, tehnik pengumpulan data dan analisis data. Pada akhir dari bab ini disajikan sistematika penulisan tesis.

BAB II TINJAUAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

Pada bab ini diuraikan dan dibahas beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian dan perjanjian jual beli berkaitan dengan data penelitian, adapun uraian pada bab ini meliputi : pengertian dan dasar hukum perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, syarat-syarat dan penipuan dalam perjanjian dan pengertian perjanjian jual beli serta hak dan kewajiban para pihak. Pada akhir bab ini akan diuraikan tentang perjanjian jual beli tanah sesuai dengan data penelitian.

BAB III PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN

Pada bab ini diuraikan dan dianalisis hasil penelitian terhadap penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian. Adapun uraian dan analisis pada bab ini meliputi : tolak ukur untuk menentukan penipuan dalam perjanjian/kontrak dan dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan perjanjian karena adanya penipuan dalam kasus jual beli tanah.

BAB IV PENUTUP.

Pada bab ini disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam tesis ini dan sekaligus disajikan saran yang merupakan sumbangan pemikiran dan rekomendasi dari penulisan tentang tolak ukur apakah untuk menentukan terjadinya penipuan dalam kontrak.

BAB II

TINJAUAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

A. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Pengertian perjanjian dalam Buku III KUHPerdara diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini, ditimbulkan suatu peristiwa berupa hubungan hukum antara kedua belah pihak. Hubungan tersebutlah yang dinamakan perikatan.²¹

Mengenai definisi perjanjian tidak ada dirumuskan sedemikian rupa dalam undang-undang, tapi dirumuskan sedemikian rupa dalam ilmu pengetahuan hukum yakni terletak dalam buku III KUHPerdara. Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi prestasi itu.²²

²¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas hukum perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 203.

²² *Ibid*, hlm. 203.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.

Dengan demikian hubungan perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menimbulkan perikatan. Dengan kata lain perjanjian merupakan salah satu sumber yang paling banyak menimbulkan perikatan, karena hukum perjanjian menganut sistem terbuka, sehingga anggota masyarakat bebas untuk mengadakan perjanjian, dan undang-undang hanya berfungsi untuk melengkapi perjanjian yang dibuat oleh masyarakat. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan perbuatan yang dilakukan oleh dua pihak, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat tanpa ketentuan para pihak yang bersangkutan.²³

²³ J. Satrio. *Hukum Perikatan... Op.cit.* hlm. 5.

Mengenai definisi perjanjian seperti yang telah diuraikan di depan yaitu Pasal 1313 KUHPerdara tersebut oleh para sarjana hukum dianggap memiliki kelemahan karena disatu pihak kurang lengkap dan dipihak lainnya terlalu luas. Dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja, padahal dalam kehidupan sehari-hari disamping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian yang para pihaknya mempunyai hak dan kewajiban. Perjanjian inilah yang disebut dengan perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik ini juga merupakan perjanjian yang seharusnya tercakup dalam batasan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut.²⁴

Sebaliknya, dikatakan terlalu luas, karena perjanjian menurut pasal tersebut diartikan sebagai suatu perbuatan. Apabila setiap perjanjian dikatakan sebagai suatu perbuatan, maka segala perbuatan baik yang bersifat hukum atau tidak, dapat dimasukkan dalam suatu perjanjian, misalnya perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela dan hal-hal mengenai janji kawin.²⁵

Atas dasar alasan-alasan itulah maka para sarjana hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian. Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁶

²⁴ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung 1994, hlm. 45.

²⁵ *Ibid*, hlm. 46.

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 1

Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁷

Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian, adalah :²⁸ suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

R. Setiawan memberikan definisi perjanjian/persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁹

Menurut Wirjono Prodjodikoro, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana salah satu pihak berjanji, dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.³⁰

Pada umumnya, perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk itu tidak dituruti, perjanjian menjadi tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tadi

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm. 97.

²⁸ <http://sonny-tubelo.blogspot.com/2010/05/teori-kesepakatan.html>.

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

³⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981, hlm. 11.

tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian. Misalnya, perjanjian mendirikan perseroan terbatas harus dengan akta notaris (Pasal 38 KUHD).

Selanjutnya kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas adalah suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Perjanjian dalam arti sempit adalah disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdato.

Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian dari pada hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah sebagian dari pada hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak didalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan. Karena perjanjian menimbulkan hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, maka dapat kita simpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan.³¹

Itulah sebabnya dikatakan, bahwa perjanjian adalah salah satu sumber utama perikatan. Dan karenanya ada yang mengatakan, bahwa perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdato adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan atau perjanjian obligatoir. Sebagaimana dikatakan didepan, perikatan disini merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, dimana pada satu pihak ada hak dan pada pihak yang lain ada

³¹ J. Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Op.cit.* hlm.28

kewajiban. Hal itu berarti, bahwa perjanjian sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1313 KUHPerdara baru menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban saja. Ini membedakannya dari perjanjian-perjanjian lain yang riil.

Agar perjanjian tersebut dapat diterapkan ketentuan-ketentuan Buku III KUHPerdara maka perjanjian tersebut harus merupakan perjanjian yang bersifat (hukum) perdata. Perjanjian-perjanjian yang bersifat publik mempunyai pengaturannya tersendiri diluar KUHPerdara. Orang biasanya membedakan Hukum Publik dan Hukum Privat berdasarkan kepentingan yang diatur (kepentingan umum dan kepentingan individu) namun ada juga yang menjadi ciri pembedaannya pada subjek-subjek yang menutup perjanjian tersebut. Apabila subjek hubungan hukum tersebut adalah negara dan rakyat/individu, maka kita katakan, bahwa disana ada hubungan hukum publik dan karenanya diterapkan hukum publik.³²

Sebagaimana Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu

³² *Ibid*, hlm 29

perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib prestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.³³

Kemudian jika dibaca dan disimak dengan baik rumusan yang diberikan dalam Pasal 1314 KUHPerdara, rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut jika dikembangkan lebih jauh, dengan menyatakan bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor dalam perjanjian tersebut, debitor yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukannya kontra – prestasi dari lawan pihaknya tersebut.

Kedua rumusan tersebut memberikan banyak arti bagi ilmu hukum. Dengan adanya kedua rumusan yang saling melengkapi tersebut dapat kita katakan bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi dan perikatan yang bertimbal balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi).

Dengan demikian dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik. Debitor pada satu sisi menjadi kreditor pada sisi yang lain pada saat yang bersamaan. Ini adalah karakteristik khusus dari perikatan yang lahir dari perjanjian. Pada perikatan yang lahir dari Undang-undang, hanya ada satu pihak

³³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 92.

yang menjadi debitor dan pihak lain yang menjadi kreditor yang berhak atas pelaksanaan prestasi tersebut.³⁴

B. Asas-Asas dalam Perjanjian

Memperhatikan rumusan dan pengertian yang telah dijelaskan diatas, semua hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian dibuat dengan pengetahuan dan kehendak bersama dari para pihak. Kemudian dilakukan dengan tujuan untuk menciptakan atau melahirkan kewajiban pada salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian, perjanjian sebagai sumber perikatan berbeda dari sumber perikatan yang lain, yaitu Undang-undang, berdasarkan pada sifat kesukarelaan dari pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi terhadap lawan pihaknya dalam perikatan tersebut. Dalam perjanjian, pihak yang wajib untuk melakukan suatu prestasi, dalam hal ini debitor, dapat menentukan terlebih dahulu dengan menyesuaikan pada kemampuannya untuk memenuhi prestasi dan untuk menyelaraskan dengan hak dan kewajiban yang pada lawan pihaknya, apa, kapan, dimana dan bagaimana ia akan memenuhi prestasinya tersebut.³⁵

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUHPerdara diberikan berbagai asas umum. Asas ini merupakan pedoman, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya

³⁴ *ibid*, hlm 93

³⁵ *ibid*. hlm. 14

menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, ia dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Asas-asas tersebut sebagai berikut :

1. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara, 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.³⁶

Meskipun secara sederhana dikatakan bahwa ketentuan Pasal 1315 menunjuk pada asas personalia, namun lebih jauh dari itu, ketentuan Pasal 1315 juga menunjuk pada kewenangan bertindak dari seseorang yang membuat atau mengadakan perjanjian. Secara spesifik ketentuan Pasal 1315 ini menunjuk pada kewenangan bertindak sebagai individu pribadi sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri, yang memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri. Dengan kapasitas kewenangan tersebut, sebagai seorang yang cakap bertindak dalam hukum, maka setiap tindakan, perbuatan yang dilakukan oleh orang perorangan, sebagai subjek hukum pribadi yang mandiri, akan mengikat akan diri pribadi tersebut, dan dalam lapangan perikatan, mengikat seluruh harta kekayaan yang dimiliki olehnya secara pribadi.

³⁶ *ibid*, hlm. 15

2. Asas Konsensual

Asas konsensual ini adalah suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat bagi mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.³⁷

Syarat sahnya suatu perjanjian, bahwa dalam perjanjian itu harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tersebut. Asas ini penting sekali dalam suatu perjanjian, sebab dengan kata sepakat ini sudah timbul adanya perjanjian atau sejak detik tercapainya kata sepakat itu, sebagai contoh : apabila saya ingin membeli barang, maka perjanjian jual beli barang itu sudah lahir dengan segala akibat hukumnya.

Asas konsensual ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi : untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka untuk mengikatkan diri
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Karena dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping sepakat yang telah tercapai tersebut itu, maka

³⁷ *Ibid*, hlm. 34. Lihat pula Mariam Darus Badrilzaman.*Op.cit*.hlm 42

disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah dalam arti mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari pada yang diperjanjikan itu.

Terhadap asas konsensualitas ini ada pengecualiannya, yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, seperti misalnya pada perjanjian penghibahan, jika mengenai benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus diadakan tertulis. Perjanjian ini dinamakan dengan perjanjian formal.³⁸

Dalam perjanjian, merupakan suatu ketentuan kepada mereka pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk melaksanakan prestasi. Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa “semua perjanjian itu yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal tersebut harus terlebih dahulu memenuhi ketentuan seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah jika telah dipenuhinya semua ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Persyaratan sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian digolongkan ke dalam syarat subjektif (syarat mengenai orang yang melakukan perjanjian). Apabila salah satu syarat subjektif ini tidak dipenuhi maka akibat hukumnya perjanjian dapat dimintakan pembatalannya. Sedangkan tentang suatu hal tertentu dan sebab halal digolongkan kedalam syarat objektif

³⁸ Karatini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. *Op.cit.* hlm. 44

(benda yang dijadikan objek perjanjian). Jika salah satu syarat objektif ini tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya perjanjian batal demi hukum. Artinya perjanjian dengan sendirinya menjadi batal dengan kata lain perjanjian telah batal sejak dibuatnya perjanjian tersebut. Hal-hal inilah yang merupakan unsur-unsur penting dalam mengadakan perjanjian.³⁹

3. Asas Kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang.

Karena hukum perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi : Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Artinya, dalam KUHPerdara ini bukan berarti bahwa tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Selain dari apa yang telah ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPerdara, negara juga telah melakukan sejumlah pembatasan kebebasan berkontrak melalui

³⁹ Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Buku Kesatu Hukum Dagang Menurut KUHD dan KUHPerdara*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 191.

peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Pembatasan kebebasan berkontrak tersebut setidaknya-tidaknya dipengaruhi oleh dua faktor, yakni :

- a. Makin berpengaruhnya ajaran itikad baik dimana itikad baik tidak hanya pada pelaksanaan kontrak tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya kontrak
- b. Makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden atau undue influence*)⁴⁰

4. Asas Iktikad Baik

Tiap orang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu itikad baik yang subjektif dan itikad baik yang objektif.

Iktikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Iktikad baik dalam pengertian subjektif, maksudnya adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kapatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.⁴¹

Menurut Ridwan Khairandy, asas itikad baik ini harus ada pada saat pra kontrak dan pada saat pelaksanaan kontrak. Standar itikad baik dalam pra kontrak didasarkan pada prinsip kecermatan dalam berkontrak. Dengan asas ini masing-masing pihak memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan kontrak tersebut. Standar itikad baik

⁴⁰ Ridwan Khairandy, *Op.cit.* hlm. 3.

⁴¹ Kartini Mulyadi, *Op.cit.* hlm.79.

pelaksanaan kontrak adalah standar objektif. Dengan standar ini, perilaku para pihak dalam melaksanakan kontrak, dan penilaian terhadap isi kontrak harus didasarkan pada prinsip kerasionalan dan kepatutan. Kontrak tidak hanya dilihat dari apa yang secara tegas diperjanjikan tetapi juga harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kontrak.⁴²

Iktikad baik dalam kontrak memiliki tiga fungsi : pertama, semua kontrak harus ditafsirkan dengan iktikad baik, kedua, iktikad baik memiliki fungsi menambah suatu kewajiban kontraktual, dan ketiga, iktikad baik memiliki fungsi membatasi dan meniadakan suatu kewajiban kontraktual. Dalam fungsi yang pertama, penafsiran kontrak tidak hanya didasarkan kepada apa yang secara jelas diperjanjikan atau kepada kehendak para pihak, tetapi juga harus memperhatikan iktikad baik. Dalam fungsi yang kedua, berdasarkan iktikad baik hakim dalam suatu perkara tertentu dapat menambah isi perjanjian atau bahkan ketentuan undang-undang. Dalam fungsinya yang ketiga, manakala hakim dalam suatu perkara tertentu menemukan isi kontrak yang bersangkutan sangat bertentangan dengan keadilan atau kepatutan, ia dapat mengurangi atau bahkan meniadakan suatu kewajiban kontraktual.⁴³

5. Asas *Pacta Sun Servanda*

Pacta Sun Servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikat suatu perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti undang-undang. Maksudnya

⁴² Rldwan Khairandy, *Op.cit*, hlm. 348.

⁴³ *Ibid*

bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang.

Selanjutnya maka pihak ketika tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Asas *pacta sunt servanda* dalam suatu perjanjian yang mereka buat mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Kemudian kalau diperhatikan istilah perjanjian dalam Pasal 1338 KUHPerdara tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur di dalam KUHDagang atau juga perjanjian jenis baru. Berarti disini adanya larangan bagi hukum untuk mencapuri isi dari suatu perjanjian.

C. Syarat-syarat dan Penipuan Dalam Perjanjian

1. Syarat-syarat Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian dapat dikaji berdasarkan hukum perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata (*civil law*) yakni diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :⁴⁴

- a. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian ;
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian atau perikatan;

⁴⁴ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 23.

- c. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek yang tertentu ;
- d. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab (causa) yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam ,⁴⁵

- a. dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif)
- b. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan. Causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian. Perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁴⁶

Kaitannya dengan masalah batal demi hukum (*nieteg = null and void = void ab initio*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar = voidable*). Perjanjian yang

⁴⁵ J. Satrio. Op.cit. hlm. 93.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 93.

batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan oleh pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Ad.1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Maksud kata sepakat disini adalah persesuaian kehendak antara para pihak mengenai hal-hal yang menjadi pokok perjanjian, apa yang dikehendaki pihak yang satu disetujui oleh pihak yang lain.

Berkaitan dengan hal sepakat, Meliala mengemukakan bahwa,⁴⁷ kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas. Walaupun syarat kata sepakat ini telah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak. Keadaan ini dijumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan. Lebih lanjut dikemukakan pula bahwa kata sepakat mungkin pula diberikan karena penipuan, paksaan atau kekerasan. Dalam keadaan inipun mungkin diadakan pembatalan oleh Pengadilan atas tuntutan dari orang-orang yang berkepentingan.

Mariam Daruz Badruzaman memberikan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar

⁴⁷ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 9.

pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Selalu dipertanyakan saat-saat terjadinya perjanjian antar pihak. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu :⁴⁸

- a. Teori Kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan melukiskan surat.
- b. Teori Pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- c. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahuinya bahwa tawarannya diterima.
- d. Teori Kepercayaan (*vertrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Ada beberapa cara mengemukakan kehendak menurut J. Satrio, yakni :⁴⁹

- a. Secara tegas ;
 - 1) Secara tertulis : bisa dengan akta otentik atau akta dibawah tangan.
 - 2) Secara lisan
 - 3) Dengan tanda
- b. Secara diam-diam.

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 24.

⁴⁹ J. Satrio, *Op.Cit.* 183.

Adanya kesepakatan memberikan kepastian antara para pihak di dalam perjanjian yang diadakan. Daya mengikat perjanjian dilegitimasi atas dasar pertimbangan tersebut dilandaskan pada kesepakatan. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", sehingga pada prinsipnya bahwa dengan sebuah persetujuan, orang menciptakan sebuah kewajiban hukum dan yang membuat perjanjian terikat pada janji-janji kontraktualnya dan harus memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya.⁵⁰

Ad.2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian

Didalam KUHPerdara Pasal 1328 disebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Adanya kecakapan ini diperlukan mengingat bahwa orang yang membuat suatu perjanjian itu nantinya akan terikat, oleh karena itu ia harus mampu untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab atas perbuatannya itu dan ia harus sungguh-sungguh bebas atas harta kekayaannya.⁵¹

KUHPerdara tidak mengatur lebih lanjut mengenai siapa saja yang cakap bertindak. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara hanya menyebutkan siapa yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah :

a. Orang-orang yang belum dewasa

⁵⁰ Soedjono Dirdjosisworo, *Misteri Dibalik Kontrak Bermasalah*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 20.

⁵¹ R. Subekti, *Op.Cit.* hlm. 18.

- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua membuat persetujuan-persetujuan tersebut.

Mengenai orang-orang yang belum dewasa telah ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yang menentukan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.⁵²

Dari sudut keadilan bahwa orang yang membuat suatu perjanjian nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, seyogyanya mempunyai cukup kemampuan untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatan itu. Sedangkan dari sudut ketertiban umum, karena yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh dibawah pengampunan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa yang harus diwakili oleh orang tua atau wakilnya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh dibawah pengampunan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.⁵³

⁵² Purwahid Patrik, *Op.Cit.* hlm. 62.

⁵³ Subekti, *Loc.cit.* hlm.

Secara sepintas, dengan rumusan “pokok perjanjian berupa barang yang telah ditentukan jenisnya” tampak KUHPerdara hanya menekankan pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. Namun demikian jika diperhatikan lebih lanjut, rumusan tersebut hendak menegaskan bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, KUHPerdara hendak menjelaskan, bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan yang tertentu.⁵⁴

Menurut Pasal 1332 KUHPerdara suatu pokok persetujuan harus mempunyai sebagai suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Disamping itu menurut Pasal 1334 KUHPerdara benda atau barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari juga dapat dijadikan objek perjanjian, tetapi mengenai ketentuan-ketentuan tersebut ada pengecualiannya, yaitu barang yang akan ada dikemudian hari dalam bentuk warisan itu belum jatuh meluang.

Selain itu barang yang baru akan ada dikemudian hari tidak boleh dijadikan obyek hibah. Apabila hal ini terjadi maka berakibat perjanjian tersebut batal. Pengecualian-pengecualian tersebut terdapat dalam Pasal 1334 ayat 2 dan Pasal 1667 KUHPerdara.

⁵⁴ *Ibid.*

Ad.4. Adanya sebab yang halal

Maksud dari sebab atau causa disini, menurut Achmad Ichsan, ialah apa yang menjadi isi nurani dari pihak-pihak dalam persetujuan tersebut, maksudnya motif dari persetujuan atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki persetujuan itu.⁵⁵

Kalau kita telaah pengertian yang diberikan oleh Achmad Ichsan tersebut, sebab kausa dari perjanjian itu dititikberatkan pada motif atau sebab alasan sudah jelas barulah persetujuan tersebut dapat dilaksanakan.

Subekti mengartikan sebab atau kausa itu adalah maksud dan tujuan dari perjanjian itu. Jadi, yang dititikberatkan adalah perbuatan dari para pihak tersebut, bukan motif yang mendorong para pihak membuat persetujuan itu. Pengertian sebab atau causa yang diartikan oleh Subekti, lebih sesuai dengan pengertian sebab atau causa yang terdapat didalam Pasal 1320 KUHPerdara. Terutama, syarat keempat untuk suatu perjanjian yaitu sebab yang halal, dinyatakan di dalam Undang-undang tidak peduli apa yang mendorong orang itu membuat perjanjian, tetapi yang diperhatikan hanyalah tindakan dari orang-orang tersebut. Yang dimaksud dengan sebab atau causa yang halal adalah isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan hukum atau undang-undang.⁵⁶

2. Penipuan dalam Perjanjian

Dalam praktek sering kita temui perjanjian yang timbul dari kesepakatan yang mengandung penipuan. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara suatu

⁵⁵ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata AB*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 19.

⁵⁶ R. Subekti, *Op.Cit.* hlm. 137.

kesepakatan mengandung cacat hukum (*wilsgberek*) jika kesepakatan tersebut dibuat berdasarkan:

1. Paksaan (*dwang*).
2. Kekhilafan (*dwalling*).
3. Penipuan (*bedrog*)

Kehendak kedua belah pihak dalam perjanjian haruslah kehendak yang murni, bebas dan dinyatakan dalam suasana yang bebas pula.⁵⁷ Akan tetapi ada kalanya kata sepakat tersebut tidak tercapai dengan kehendak yang murni dari masing-masing pihak, kehendaknya mungkin sengaja diselewengkan kearah lain atau diberikan dalam suasana tidak bebas.

Menurut Pasal 1321 KUHPerdara, cacat kehendak dalam perjanjian dapat disebabkan karena adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwalling*) dan penipuan (*bedrog*). Dalam perkembangan lebih lanjut, kita mengenal bentuk cacat kehendak yang lain yaitu kehendak yang muncul karena penyalahgunaan keadaan.⁵⁸

a. Paksaan (*dwang*)

Menurut Pasal 1324 KUHPerdara, paksaan terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seseorang yang berfikiran sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut

⁵⁷ J. Satrio. *Op.Cit.* hlm. 267

⁵⁸ *Ibid.* hlm 268

bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Paksaan adalah kekuasaan jasmani atau ancaman dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan sehingga ia membuat perjanjian. Disini paksaan tersebut harus benar-benar menimbulkan ketakutan bagi yang menerima paksaan.⁵⁹

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. Sedang ancaman harus dilakukan dengan alat yang diperbolehkan. Ancaman yang dilakukan dengan upaya-upaya hukum adalah diperbolehkan, kalau tujuannya tidak merugikan orang yang dipaksa. Misalnya akan dibatakannya perjanjian kalau ingkar janji.⁶⁰

b. Kekhilafan (*dwalling*)

Kesesatan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok daripada yang diperjanjikan atau tentang syarat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian atau mengenai orang dengan siapa saja perjanjian itu dilakukan. Kekhilafan itu harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.⁶¹

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, et.al. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

⁶⁰ Purwahid Patrik. *Op.Cit.* hlm. 60.

⁶¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.* hlm. 65.

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

1. “Dapat diketahui” (*kenbaarheid*) 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.⁶²

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.⁶³

c. Penipuan (*bedrog*)

Penipuan sesuai Pasal 1328 KUHPerdara mengatakan⁶⁴ merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”.

⁶² Purwahid Patrik, *Op. Cit.* hlm.59

⁶³ *Ibid.* hlm. 59.

⁶⁴ <http://www.legalitas.org>.

“Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan”.⁶⁵

Pengertian penipuan berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata menurut Fuady⁶⁶ “yang dimaksud dengan penipuan dalam suatu kontrak 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.”

Menurut R. Setiawan⁶⁷ 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.

Penipuan menurut R.M. Suryodiningrat⁶⁸ “Penipuan adalah perbuatan pihak yang satu mengarahkan kemauan pihak lainnya ke jalan yang salah”. Dengan demikian didalam penipuan ini yang ditekankan adalah akibat dari perbuatan itu telah terjadi, yaitu dengan dibuatnya perjanjian antara para pihak karena adanya tipu muslihat, sehingga pihak yang satu tertarik akan pernyataan-pernyataan dari pihak yang lain, padahal pernyataan-pernyataan itu tidak benar. Apabila akibat dari perbuatan itu belum terjadi maka, maka perbuatan itu tidak dapat disebut sebagai penipuan, melainkan hanya dapat disebut sebagai suatu kebohongan (pembualan) semata-mata, dan jika kebohongan itu diketahui pihak lainnya itu

⁶⁵ <http://www.hukumonline.com>.

⁶⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya, Bandung, 2001, hlm. 36.

⁶⁷ R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 49.

⁶⁸ R.M. Suryodiningrat, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1978, hlm.112.

sebagai pernyataan tidak benar, maka pihak tersebut tidak terbuju untuk membuat perjanjian.

Penipuan terjadi bilamana kehendak dan pernyataan satu sama lain berkesesuaian, tetapi kehendak salah satu pihak dengan sengaja melalui kehendak dan pengetahuannya memunculkan kesesatan pada orang lain.⁶⁹

R. Subekti mengatakan bahwa penipuan terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelicikan sehingga pihak lain terbuju karenanya untuk memberikan perizinan.⁷⁰

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan keinginan, pihak yang menipu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.⁷¹

Perjanjian yang dilakukan dengan penipuan dapat dibatalkan. Bedanya dengan paksaan ialah ia sadar bahwa kehendaknya itu tidak dikehendaki, bahwa orang tidak menghendaki tetapi ia harus mau, sedangkan dalam penipuan kehendaknya itu keliru demikian pula kesesatan/kekhilafan.

Dalam hal perjanjian yang didalamnya 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.⁷²

⁶⁹ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 373.

⁷⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1980, hlm. 1.

⁷¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian. Op.Cit.* 1979. Hlm. 24

⁷² J. Satrio. *Hukum Perikatan... buku I. Op.Cit.* hlm. 355.

Dalam kasus perbuatan penipuan (bedrog) kita tidak melihat permasalahan itu pada persyaratan standar yang sesungguhnya tetapi lebih utama terletak pada isi kontrak, apakah kontrak sama sesuai dengan kesepakatan awal atau tidak.

Maka dari itu sesuai dengan Pasal 1328 KUHPerdara, dengan tegas mengatakan bahwa “penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian.”⁷³

Pada Pasal 1328 KUHPerdara ayat 2 ditentukan bahwa “penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”. Mengenai hal ini J. Hardjawidjaja berpendapat bahwa ;⁷⁴ 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.”

Pada Pasal 1328 KUHPerdara ini dalam hal pembuktiannya harus dapat dibuktikan bahwa hal itu benar-benar merupakan penipuan dan merupakan tipu muslihat dari pertamanya. Untuk membuktikan hal itu diperlukan suatu analisis yang tajam dan alasan yang kuat sehingga tidak terjerumus terhadap kelemahan dari perjanjian itu sendiri dimana pihak yang dirugikanpun sebenarnya sudah tahu bahwa perjanjian tersebut adalah melanggar hukum.⁷⁵

⁷³ *Ibid*, hlm. 350.

⁷⁴ http://digilib.ubaya.ac.id/skripsi/hukum/PE.815.../PE_815_Bab%2011.pdf.

hlm.25.

⁷⁵ <http://goldencontract.blogspot.com/2008/03/pemberian>

Dalam hal pembuktian tentang penipuan R. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa : lazimnya dianggap bahwa satu macam pembohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan ini, melainkan harus ada suatu rangkaian pembohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat. Tetapi kalau hanya ada satu pembohongan, pembatalan persetujuan dapat dituntut dengan alasan kekhilafan (*dwaling*).⁷⁶

Beberapa syarat harus dipenuhi agar suatu penipuan dalam kontrak dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak :⁷⁷

1. Penipuan harus mengenai fakta substansial ;

Penipuan yang dilakukan harus mengenai fakta substansial. Jadi, misalnya bila seseorang penjual mobil second hand mengatakan bahwa mobil yang dijualnya dalam keadaan baik, tapi ternyata setelah dibeli oleh seorang pembeli, mobil tersebut ternyata tidak seperti yang ia harapkan. Alasan ini tidak cukup menjadi alasan pembatalan karena keadaan baik yang disebut penjual sangat relatif sifatnya dan hal ini bukan merupakan fakta substansial, tapi lebih mengarah pada sebuah pendapat.

Berbeda halnya jika seorang penjual mengatakan menjual suatu barang yang berasal dari luar negeri dengan menunjukkan surat-surat yang dipalsukan. Sebenarnya barang tersebut adalah barang dalam negeri. Alasan ini dapat dijadikan sebagai alasan membatalkan kontrak, unsur penipuan yang dilakukan oleh penjual dalam hal ini menyangkut masalah fakta substansial.

⁷⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Ctk. Pertama, Sumur, Bandung, 1981, hlm. hlm. 34-36.

⁷⁷ http://Ocw.usu.ac.id/.../Kn.508,hukum_kontrak_bisnis_asas-asas_dalam_hukum_kontrak.pdf.

2. Pihak yang menandatangani kontrak berpegang pada fakta substansial yang ditipu tersebut.

3. Penipuan juga termasuk *nondisclosure*;

Penipuan yang sifatnya *nondisclosure* ini sifatnya merahasiakan suatu fakta atau informasi substansial. Misalnya bila seorang penjual mengetahui bahwa pembeli mencari barang baru, tetapi dia diam saja ketika ia memberikan barang separuh pakai pada pembeli tersebut.

4. Penipuan juga termasuk kebenaran sebagian (*half truth*);

Penipuan jenis ini adalah dengan cara tidak memberitahukan sebagian informasi substansial sedangkan sebagian lagi diberitahukan, sehingga pemberian informasi seperti ini bisa menyesatkan (*misleading*).

5. Penipuan dengan perbuatan

Misalnya seorang menjual mobil bekas Taxi, sebelum mobil tersebut dijual, penjual tadi merubah surat-surat Taxi tersebut sehingga kelihatan tidak seperti mobil Taxi. Jika dalam keadaan normal pembeli mengetahui fakta bahwa mobil ini adalah bekas Taxi, maka dia tidak akan membeli mobil tersebut.

Kesimpulannya adalah penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan palsu atau tidak benar dengan disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya agar memberikan persetujuan yang dilakukan dalam satu rangkaian kebohongan yang bisa dibuktikan secara terang dan nyata.

d. Penyalahgunaan Keadaan

Cacat kehendak yang keempat dan merupakan perkembangan adalah menyalahgunakan keadaan seperti orang Inggris menyatakan *Undue Influence*. Kebanyakan penulis Belanda menghendaki agar HR mengakui penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak yang keempat berdasarkan analogi dari paksaan, kekhilafan dan penipuan.

C. Pengertian Perjanjian Jual Beli serta Hak dan Kewajiban Para Pihak

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁷⁸

Adapun yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa 'harga' ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar-menukar atau barter.

Selanjutnya yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Adapun yang harus dilakukan adalah "penyerahan" atau levering yuridis, dan

⁷⁸ Hartono Soerjoprastika, *Aneka Perjanjian Jual Beli, Seksi Notariat, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1982, him. 1*

sebagaimana sudah diketahui, maka menilik macam-macamnya barang, menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis itu:⁷⁹

1. Penyerahan barang bergerak
2. Penyerahan barang tidak bergerak dan
3. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing cara-caranya sendiri,

maka:

- a. penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
- b. penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah didepan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N 1834-27). Sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No.5 tahun 1960) dengan pembuatan aktanya jual-beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta *cessie* : Pasal 613 KUPerdata).

Jual beli adalah perjanjian konsensual, artinya, jual beli tersebut 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 (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli mengenai barang yang bergerak. Sifat konsensual jual beli ini

⁷⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.cit.* hlm. 79.

ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁸⁰

Perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian dengan nama (*boenoemda oveerenkomst*) didalam KUHPdata diatur dalam Buku III Bab V Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Mengenai pengertian dari pada perjanjian jual beli dapat dijumpai baik dalam perundang-undangan yang mengaturnya maupun didalam ilmu hukum yaitu pendapat para sarjana yang terkenal.

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPdata adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dari Pasal 1457 KUHPdata ini dapat ditarik kesimpulan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang dibuatnya. Misalnya, si penjual wajib menyerahkan barang yang telah dijualnya dan sekaligus ia berhak pula atas pembayaran yang diberikan si pembeli.

Pembeli wajib membayar harga barang yang diterimanya dari si penjual dan sekaligus pula ia berhak atas barang yang diserahkan oleh si penjual tadi. Selanjutnya perjanjian jual beli menurut Subekti adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak

⁸⁰ *Ibid.* hlm. 80

milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁸¹

Perjanjian jual beli terjadi sejak adanya kata sepakat mengenai harga dan barang, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Dan kata sepakat ini biasanya diwujudkan dalam kata “setuju”. Sifat konsuil dari jual beli tersebut dapat dilihat pada Pasal 1458 KUHPerdara, yang berbunyi :

Jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mereka mempunyai kata sepakat tentang kebendaan tersebut, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dari pasal tersebut di atas dapat diketahui bahwa untuk terjadinya jual beli, cukup apabila kedua belah pihak telah terjadi kata sepakat mengenai barang dan harga.

Pasal 1457 KUHPerdara menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdara tersebut maka perbuatan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.⁸²

Istilah jual beli tersebut mencakup 2 (dua) perbuatan yang bertimbal balik sebagaimana istilah bahasa Belanda *koop en verkoop* yang juga

⁸¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 13.

⁸² *Ibid.* hlm. 14.

mengandung pengertian bahwa pihak yang satu melakukan perbuatan “menjual” (*verkoop*) dan pihak yang lain melakukan perbuatan “membeli” (*koop*).

Selanjutnya Pasal 1458 KUHPdata menentukan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum disesuaikan, maupun harganya belum dibayar.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPdata dan Pasal 1458 KUHPdata tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli itu dilakukan oleh 2 (dua) pihak dan masing-masing bertindak sebagai penjual dan pembeli. Jadi dengan demikian yang bertindak sebagai para pihak dalam perjanjian jual beli adalah :

1. Penjual, adalah pihak yang berjanji/mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan.
2. Pembeli, adalah pihak yang berjanji/mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Masing-masing pihak dalam perjanjian jual beli tersebut mempunyai hak dan kewajiban yang sama dan bertimbal balik. Artinya kewajiban pihak penjual merupakan hak bagi pihak pembeli dan kewajiban pihak pembeli merupakan hak bagi pihak penjual.

Pada uraian sebelumnya telah dikemukakan, bahwa maksud dari perjanjian jual beli adalah memindahkan hak milik atas suatu barang atau benda dari penjual kepada pembeli, demikian pula sebaliknya si pembeli membayar sejumlah uang tertentu kepada si penjual. Hal ini terjadi setelah ada kata sepakat mengenai barang maupun harganya.

Kesepakatan inilah yang mengikat kedua belah pihak, sehingga timbul hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan, sebagai berikut ;

1. Kewajiban Penjual

Di dalam Pasal 1474 KUHPerdara disitu dinyatakan bahwa yang menjadi kewajiban penjual barang adalah menyerahkan barang dan menanggungnya.

Untuk lebih jelasnya disini akan dijelaskan kewajiban yang utama dari penjual itu ada 3 (tiga) macam antara lain, yaitu :⁸³

1. Menyerahkan hak miliknya atas barang atau benda kepada pembeli
2. Menanggung atau menjamin pembeli untuk menikmati barangnya secara tentram dan damai.
3. Menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Ad. 1. Menyerahkan hak miliknya atas barang atau benda kepada pembeli

Sebagaimana diketahui, perjanjian jual beli menurut hukum perdata menganut sistem "*obligatoire*", artinya perjanjian jual beli baru menimbulkan hak dan kewajiban, dimana kewajiban penjual untuk menyerahkan hak milik itu kepada pembeli dengan imbalan penjual memperoleh sejumlah uang tertentu dari pembeli. Hal mana merupakan kewajiban dari pembeli yang sebagai imbalannya pembeli memperoleh hak untuk mengikat penyerahan hak milik atas barang yang telah dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli belum memindahkan

⁸³ *Ibid.* hlm.20

hak milik atas benda, hak milik baru berpindah ketangan pembeli setelah adanya penyerahan yang disebut *levering*.

Mengenai kewajiban penjual untuk menyerahkan barangnya, undang-undang menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli (pasal 1457 KUHPerdato).

Penyerahan (*levering*) menurut Hukum Perdata Barat merupakan *zakeelijck overeenkomst*, yang artinya penyerahan hak milik atas benda perlu perjanjian baru (yang kedua), karena penyerahan merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik seperti yang disebut dalam Pasal 864 KUHPerdato. Perlu diketahui disini, bahwa Pasal 854 KUHPerdato tersebut menganut apa yang dinamakan "*system causa*", yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnya suatu penyerahan (*levering*) itu pada 2 (dua) syarat, yaitu :

- a. Sahnya titel yang menjadi dasar penyerahan.
- b. Dilakukan oleh orang yang berhak melakukan jual beli

Selanjutnya yang dimaksud dengan titel disini ialah perjanjian *obligatoir* yang menjadi dasar penyerahan (*levering*). Misalnya, jual belinya, tukar menukar atau hibahnya. Adapun orang yang berhak melakukan jual beli adalah pemilik barang atau sendiri atau orang yang diberi kuasa olehnya.

Dengan demikian apabila titel tersebut tidak sah, maka penyerahan hak milik dianggap tidak pernah terjadi atau ada. Begitu pula halnya apabila orang yang memindahkan hak milik itu ternyata tidak berhak atas barangnya maupun orang yang secara khusus dikuasakan olehnya.

Subekti, menyatakan :“Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari sipejual kepada si pembeli”.⁸⁴

Jadi dengan adanya perjanjian jual beli saja menurut KUHPerdato, haknya atas barang yang bersangkutan belum berpindah, tetapi terlebih dahulu dilakukan penyerahan (*levering*). Dimana penyerahan (*levering*) 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 Pasal 19 penyerahan terjadi saat dibuatnya akte oleh dan dihadapan PPAT.⁸⁵

Sifat *obligatoire* tersebut terlihat dalam Pasal 1459 KUHPerdato (seperti telah disinggung pada pembahasan yang lalu), yaitu bahwa hak milik atas benda atau barang yang dijual tidak berpindah selama penyerahan belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdato.

Dari Pasal tersebut di atas, maka suatu penyerahan mempunyai hubungan dengan 3 (tiga) jenis benda, yaitu :

- a. Benda bergerak
- b. Benda tetap
- c. Piutang atas nama dan hak-hak lain.

⁸⁴ *Ibid*, hlm. 21

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 22

Ad. 2. Menanggung atau menjamin pembeli untuk menikmati barangnya secara tentram dan damai.

Jika kewajiban penjual untuk menyerahkan barang kepada pembeli telah selesai, maka muncul kewajiban pokok yang kedua yaitu menanggung atau menjamin pembeli untuk menikmati barangnya secara tentram dan damai. Kewajiban itu timbul apabila :⁸⁶

- a. Pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dibelinya kepada orang pihak ketiga,
- b. Ada seorang yang membantah hak milik sipenjual atas barang yang telah dibelinya.

Ad. 3. Menanggung atau menjamin tidak ada cacat-cacat yang tersembunyi

Kewajiban yang telah berakhir yang dibebankan kepada penjual oleh undang-undang ialah menanggung atau menjamin tidak ada cacat-cacat yang tersembunyi. Mengetahui kewajiban menanggung ini oleh undang-undang diatur dalam Pasal 1504 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa si penjual yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

⁸⁶ *ibid.* hlm. 28

Dari bunyi pasal tersebut terlihat, bahwa si penjual tidak diwajibkan menanggung cacat-cacat yang kelihatan. Karena cacat itu kelihatan dapat dianggap bahwa pembeli menerima adanya cacat tersebut. Hal ini si penjual diwajibkan menanggung terhadap adanya cacat yang tersembunyi, artinya adalah merupakan suatu keharusan yang dibebankan oleh undang-undang bagi si penjual untuk menjamin atau menanggung barang atau benda yang dijual, walaupun ia sendiri tidak mengetahuinya kecuali sebelumnya telah dijanjikan mengenai hal tersebut. Dalam praktek sehari-hari biasanya si penjual memperjanjikan jika kemudian barang atau benda yang dijualnya itu terdapat cacat yang ia sendiri sebelumnya tidak mengetahuinya, maka barang tersebut dapat dikembalikan atau ditukar.⁸⁷

Mengenai cacat yang kelihatan seperti yang telah dijelaskan diatas R. Wirjono Prodjodikoro, berpendapat ; “Bahwa istilah kelihatan harus diartikan secara luas, yaitu meliputi juga kemungkinan diraba seperti misalnya barang tenunan dan meliputi kemungkinan didengarkannya bunyinya seperti alat musik atau didengarnya suara mesin motor”.⁸⁸

Tentang cacat yang tersembunyi ini Subekti, berpendapat ;

“Mengenai cacat tersembunyi harus diartikan bahwa cacat itu tidak mudah dapat dilihat oleh pembeli yang normal, bukannya seorang pembeli yang terlampau teliti, sebab adalah mungkin sekali bahwa orang yang sangat teliti akan menemukan cacat itu”.⁸⁹

⁸⁷ *Ibid*, hlm. 31

⁸⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit.* hlm 30

⁸⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian, Op.cit.* hlm. 32

Jika dilihat timbulnya cacat itu sendiri, tidak mungkin sebagai manusia normal mengetahui cacat yang tersembunyi dari barang yang demikian. Kecuali manusia yang terlampau teliti. Hal demikian di luar pengetahuan kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli.

Oleh karena itu perlu diadakan pembedaan antara penjual yang beriktikad baik dengan penjual yang beriktikad tidak baik. Letak perbedaan antara penjual yang beriktikad baik dengan penjual yang beriktikad buruk adalah sanksi dari hukumnya, dimana penjual yang beriktikad baik ganti ruginya lebih kecil (ringan) bila dibandingkan dengan penjual yang beriktikad buruk.

Pada kenyataannya sangatlah sulit untuk mengetahui mana penjual yang beriktikad baik dengan mana penjual yang beriktikad buruk, lebih-lebih pada zaman modern seperti sekarang ini, dimana penjual selalu berusaha bagaimana cara mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dengan tidak mempedulikan kepentingan para konsumennya. Jadi dalam hal ini jelas pihak pembeli lebih banyak dirugikan dan biasanya dalam setiap perjanjian jual beli telah dibuat suatu ketentuan yang sedemikian rupa sehingga lebih menguntungkan pihak penjual, karena memang ketentuan-ketentuan tersebut pada kenyataannya selalu dibuat oleh salah satu pihak saja, yaitu pihak penjual. Karenanya tidaklah mengherankan permintaan pembatalan atau pemutusan dan penggantian kerugian dari pihak pembeli yang disebabkan adanya cacat yang tersembunyi ini sangat jarang terjadi bahkan bisa dikatakan tidak pernah ada. Kiranya ini perlu mendapat perhatian dari yang berkompeten.⁹⁰

⁹⁰ *ibid.* hlm. 32

Masih membahas cacat yang tersembunyi tentang cacat yang tersembunyi, undang-undang memberikan penjelasan mengenai cacat tersembunyi tersebut. Cacat tersembunyi maksudnya adalah keadaan suatu barang atau benda. Keadaan suatu barang atau benda ini dapat dibagi atas 2 (dua) pengertian, yaitu :

- a. Keadaan barang, dimana barang itu tidak dapat dipakai
- b. Keadaan barang yang mengurangi pemakaian.

2. Kewajiban Pembeli

Undang-undang menetapkan secara tegas dalam Pasal 1513 KUHPerdato bahwa sebagai kewajiban yang utama dari si pembeli adalah membayar harga pembelian barang yang telah dibelinya pada waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian.

Dengan demikian kewajiban yang utama dari si pembeli adalah membayar harga barang yang mana telah disepakati bersama. Harga barang itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun diperkenankan untuk menyertakan kepada perkiraan pihak ketiga. Dalam hal yang demikian maka jika pihak ketiga ini tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidaklah menjadi suatu pembelian (Pasal 1465 KUHPerdato).

Hal ini berarti bahwa perjanjian jual beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian dengan suatu syarat tangguh, karena perjanjiannya oleh orang pihak ketiga tersebut.

Pasal 1514 KUHPerdato menentukan tentang tempat dan waktu dari pembayaran itu, bahwa pembayaran harus dilakukan dimana dan pada waktu barangnya harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli.

Dengan ini adalah terang bahwa pendirian pokok dari pembentuk KUHPerduta adalah bahwa dalam jual beli penyerahan barang dan pembayaran harganya pada hakekatnya harus dilakukan bersama-sama (kontan).

3. Hak Penjual

Pada Pasal 1457 KUHPerduta menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Sehingga dari isi pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa hak penjual adalah menuntut pembayaran atas barang-barang yang telah diserahkan kepada pembeli.

Bila si pembeli belum membayar harga barang pada tempatnya dan waktu yang telah ditetapkan atau disepakati bersama, sedangkan pembayaran merupakan syarat adanya suatu perjanjian secara timbal balik, maka oleh KUHPerduta ditentukan :

- a. Penjual diperbolehkan untuk menahan penyerahan hak milik atas barang, kecuali jika penjual telah menyetujuinya untuk penundaan pembayaran tersebut (Pasal 1478 KUHPerduta).
- b. Jika barang bergerak sudah berada ditangan si pembeli, sedangkan si pembeli belum membayar harganya, maka penjual dapat menuntut agar barangnya dikembalikan. Penuntutan barang yang sudah berada di tangan pembeli atau tangan orang yang tidak berhak ini oleh hukum dikenal dengan hak reklame (Pasal 1145 KUHPerduta).

- c. Penjual menuntut pembatalan perjanjian jual beli dengan atau tanpa ganti rugi, jika barang tersebut telah menghasilkan keuntungan (Pasal 1517 KUHPerduta).

4. Hak Pembeli

Adapun yang menjadi hak pembeli adalah :

- a. Hak untuk menagguhkan pembayaran harga pembelian.
- b. Hak untuk menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya (Pasal 1474 KUHPerduta).
- c. Hak mendapatkan penangguhan atau jaminan atas benda atau barang (Pasal 1419 KUHPerduta).

E. Perjanjian Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditentukan bahwa pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi dibawahnya serta berada dibawah air. Jadi dengan demikian pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang berada di daratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air laut.⁹¹

Selanjutnya menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang diatas sekali.⁹²

⁹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, 1999, hlm 6.

⁹² Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994

Berdasarkan kedua pengertian tersebut maka yang dimaksud dengan tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berada paling diatas.

Jual beli tanah menurut UUPA pada hakikatnya merupakan peralihan hak milik atas tanah dari pemilik tanah (penjual) kepada pihak/orang lain (pembeli) melalui jual beli.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. secara garis besar peralihan Hak Milik dapat terjadi karena :

1. Adanya peristiwa hukum, misalnya pewarisan.
2. Adanya perbuatan hukum.

Pengertian dialihkan adalah perpindahan hak milik kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar pihak yang bersangkutan memperoleh hak tersebut.⁹³ Perbuatan hukum disini antara lain seperti jual beli, tukar menukar dan pemisahan.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁹³ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 37-38.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Selanjutnya Pasal 2 Peraturan Pemerintah tersebut menentukan bahwa :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum tersebut adalah :
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam Perusahaan
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah hak milik
 - g. Pemberian Hak Tanggungan
 - h. Pemberian Hak Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah tersebut meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kewajiban untuk melakukan pendaftaran terhadap Hak Milik atas tanah dan peralihannya sebagaimana diatur dalam Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya tersebut. Sedangkan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu intruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts kadester*" artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Sebagai pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan dalam UUPA tentang pendaftaran tanah, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak miliknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (19) Undang Undang Pokok Agraria, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum

kepada pemegang hak atas tanah. Adapun yang dimaksud dengan kepastian hukum disini adalah kepastian hukum dibidang pertanahan meliputi :

1. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah (orang/badan hukum)
2. Kepastian mengenai letak, batas ukuran/luas tanah/kepastian mengenai obyek tanah.
3. Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang/badan hukum.⁹⁴

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 19 ayat (2) huruf b menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan baik secara sistematik maupun secara sporadik.

⁹⁴ R. Soeprapto, *UUPA Dalam Praktek*, 1986, hlm. 332

Ada beberapa cara proses jual beli tanah yang bisa dilakukan diantaranya :⁹⁵

1. Jual beli tanah sebagian dengan bukti kepemilikan telah bersertifikat
2. Jual beli tanah keseluruhan dengan bukti kepemilikan telah bersertifikat
3. Jual beli tanah keseluruhan dengan bukti kepemilikan belum bersertifikat.

Adapun penjelasan dari proses jual beli di atas sebagai berikut :⁹⁶

1. Jual beli tanah sebagian untuk tanah yang sudah bersertifikat

Bagi orang (calon pembeli) yang mempunyai uang pas-pasan kadang bingung bagaimana cara bisa memiliki/membeli tanah padahal kepingin sekali untuk bisa memiliki tanah, kemudian ada orang (penjual) yang akan menjual tanahnya hanya sebagian. Maka orang yang mempunyai uang pas-pasan (calon pembeli) tadi mampu untuk membeli tanah orang yang dijual sebagian.

Proses yang dilakukan antara para pihak (penjual maupun pembeli) adalah membuat suatu ikatan jual beli, karena pihak pembeli sudah membayar lunas, begitu pula bagi penjual sudah menerima uang hasil penjualan tanah sebagian hanya karena proses administrasi belum dilaksanakan di kantor BPN.

Proses balik nama di BPN belum bisa dilaksanakan karena untuk proses balik nama tanah sebagian tidak ada prosedurnya/jual beli tanah sebagian. Untuk itu proses yang dapat dilakukan adalah penjual mendaftarkan di BPN untuk pengukuran pengkaplingan/pecah gambar menjadi 2 bagian sesuai dengan luas yang diinginkan.

⁹⁵ John Salindeho, *Op. cit*, hlm. 41

⁹⁶ *Ibid*, hlm. 41-46

Dari hasil pengukuran gambar tadi akan didapat surat ukur. Didalam surat ukur itu akan tertera luas tanah yang diinginkan, Nomor NIB, tanggal dikeluarkannya surat ukur serta gambar/bentuk tanah dan terlihat batas-batas tanah kepemilikan. Gunanya surat ukur adalah untuk penyebutan dalam akta jual belinya untuk untuk proses balik nama di BPN.

Setelah surat ukur tadi selesai si penjual memberitahukan kepada pembeli kemudian bersama-sama datang di Kantor PPAT untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Tanah Sebagian dihadapan PPAT. Dan sisanya dari yang dijual akan kembali keatas nama si pemilik/penjual.

Kemudian proses selanjutnya adalah pendaftaran peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Adapun syarat-syarat yang diajukan untuk proses peralihan hak di BPN adalah ;

- a. Surat Permohonan Peralihan Hak
- b. Surat ukur dan sertifikat yang dikapling/dipecah (sertifikat induk)
- c. Fotocopy KTP penjual suami dan istri
- d. Fotocopy KTP Pembeli suami dan istri
- e. Fotocopy PBB tahun terakhir
- f. Bukti setor bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli.
- g. Bukti setor surat setoran pajak (SSP) untuk penjual apabila transaksinya lebih dari Rp.60 juta
- h. Surat pernyataan dari pembeli mengenai batas pemilikan tanah.

2. Proses jual beli tanah utuh/keseluruhan untuk tanah yang sudah bersertifikat.

Proses transaksi jual beli tanah ini tidak jauh berbeda dengan jual beli tanah sebagian, karena yang dijual keseluruhan sehingga syarat-syarat dan prosesnya sama, hanya disini pihak penjual dan pembeli bersama-sama datang ke Kantor PPAT untuk tandatangan Akta Jual Beli tentunya dengan telah membawa persyaratan lengkap diantaranya:

- a. Surat Permohonan Peralihan Hak
- b. Bukti kepemilikan tanah (sertifikat)
- c. Fotocopy KTP penjual suami dan istri
- d. Fotocopy KTP Pembeli suami dan istri
- e. Bukti setor bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli.
- f. Bukti setor surat setoran pajak (SSP) untuk penjual
- g. Surat pernyataan dari pembeli mengenai batas pemilikan tanah.

3. Proses jual beli tanah utuh/keseluruhan untuk tanah yang belum bersertifikat.

Maksud dari bukti kepemilikan tanah yang belum bersertifikat adalah bukti dari kepemilikan tanah yang tingkatannya dibawah bukti kepemilikan tanah yang telah bersertifikat.

Bukti kepemilikan tanah yang belum bersertifikat yang dimaksud adalah :

- a. Gambar bagan
- b. Surat ukur
- c. Letter C
- d. Letter D

e. Kutipan

f. Petikan Saka Jatnapustaka Bab Wewenang Andarbe Bumi Ngiras Lajang Ukuran.

Sedang bukti pemilikan tanah yang sudah bersertifikat adalah :

- a. Sertifikat Hak Milik
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan
- c. Sertifikat Hak Guna Usaha
- d. Sertifikat Hak Guna Pakai

Kesemuanya bukti kepemilikan tanah yang belum bersertifikat tersebut diatas apabila ingin disertifikatkan maka harus melakukan proses pendaftaran di Kantor BPN untuk diproses konversi. Proses konversi ini dilakukan dengan pengukuran ulang kemudian penggambaran, setelah gambar tersebut selesai maka dilakukan pengumuman dalam jangka waktu 80 hari di Kantor BPN yang tembusannya disampaikan di Kelurahan dan Kecamatan dimana tanah itu berada.

Apabila dalam jangka waktu 80 hari tidak ada pihak lain yang keberatan/menyanggah, maka Kepala BPN akan menerbitkan bukti kepemilikan berupa sertifikat.

Proses jual beli tanah yang belum bersertifikat ini bisa dilakukan dengan 2 cara :

- a. Dengan diikat (perikatan jual beli tanah lunas)

Dilakukan dengan perikatan jual beli karena sambil menunggu proses konversi, setelah proses konversi selesai baru dilakukan proses jual beli dan

balik nama. Biasanya pembeli lebih mantap apabila mengadakan transaksi jual beli tanah itu kalau sudah ada sertifikatnya karena untuk resiko lebih kecil.

b. Langsung diadakan tanda tangan Akta Jual Beli Tanah

Proses *in ibis* dilakukan, namun dalam prakteknya dilakukan 2 kali proses. Dengan proses konversi dulu, yaitu pengukuran ulang, diumumkan selama 80 hari, baru setelah 80 hari tidak ada sanggahan/keberatan baru proses balik nama. Sehingga si pembeli biasanya khawatir kalau dengan cara ke-2 ini sebab kalau dalam proses masa diumumkan/tenggang waktu 80 hari ternyata ada pihak lain yang menyanggahnya, maka prosesnya akan lebih lama lagi yaitu memakan waktu dan biaya lebih mahal. Syarat-syarat adalah sama dengan proses jual beli yang lainnya hanya dalam penyebutan didalam akta jual beli untuk bukti kepemilikan tergantung dari masing-masing bukti kepemilikan/sertifikat.

BAB III

PENIPUAN SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN

A. Tolak Ukur Untuk Menentukan Penipuan dalam Perjanjian

Perjanjian adalah merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak, hal ini berlaku juga dalam perjanjian baku meskipun bentuk perjanjiannya telah ditentukan oleh kreditur dengan formulasi tertentu, namun demikian apabila debitur menutup perjanjian tersebut dengan membubuhkan tanda tangannya, maka pada saat itu pula telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai yang tercantum dalam perjanjian tersebut.

Setiap kontrak atau perjanjian harus didasarkan *prestium iustum* yang mengacu kepada *reason* dan *equity* yang mensyaratkan adanya keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam kontrak (*just price*).⁹⁷ Pada dasarnya setiap kontrak harus memuat adanya rasa keadilan dari para pihak.

Dalam kenyataannya tidak semua perjanjian dibuat karena adanya kesepakatan yang murni dari para pihak tetapi banyak perjanjian yang mengandung pelanggaran akan aturan perjanjian. Sehingga isi kontrak tidak mencerminkan adanya rasa keadilan. Dalam keadaan yang demikian hakim memiliki kewenangan untuk mencegah terjadinya pelanggaran rasa keadilan.

⁹⁷ Harold J. Berman, *Law and Revolution, The Formation of western Legal Tradition* dalam Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, hlm .35

Suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penipuan dalam proses ataupun dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Pasal 1328 KUHPerdata dengan tegas mengatakan, bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian.⁹⁸

Apabila seseorang yang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa seseorang lain tergerak hatinya untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum karena keadaan-keadaan tertentu seperti *noodtoestand* atau *afhankelijkheid*, *lichzinningheid*, *abnoemale*, *geestestoestand* atau *onervarenheid* (dalam keadaan terpaksa, ketergantungan, kurang pertimbangan, keadaan jiwa yang abnormal atau ketiadaan pengalaman) tetap mengupayakan terjadinya perbuatan hukum tersebut, sedangkan ia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa ia seyogyanya tidak melakukannya.⁹⁹

Dalam memeriksa apakah dalam perjanjian terkandung adanya unsur penipuan, maka diperlukan kejelian, ketelitian dalam menghubungkan rangkaian peristiwa hukum dari awal sebelum terjadinya kesepakatan, kemudian terjadi perjanjian dan perjalanan pemenuhan isi perjanjian. Dari rangkaian tersebut maka akan diketahui apakah dalam peristiwa hukum itu ada terjadi penipuan atau tidak.

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa sesuai Pasal 1328 KUHPerdata bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Undang-undang sendiri dalam hal penipuan ini tidak memberikan perumusan tentang apa

⁹⁸ J Satrio, *Hukum Perikatan... buku I, Op.cit.* hlm. 350.

⁹⁹ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan di Negeri Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 40-41.

yang dinamakan penipuan. Apa yang terjadi dalam hal orang menutup perjanjian di bawah pengaruh tipuan?. Pihak yang menipu, dengan daya akalnya, menawarkan sesuatu gambaran yang tidak benar tentang cirri objek perjanjian, sehingga pihak yang lain tergerak atau mempunyai kehendak untuk menutup perjanjian, yang merupakan pernyataan kehendaknya. Jadi sebagai akibat penipuan orang menjadi tersesat atau keliru.¹⁰⁰

Dalam hal penipuan ini, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendak itu ada karena adanya daya tipu yang sengaja diarahkan ke suatu hal yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tak ada penipuan hal itu merupakan kehendak yang benar. Jadi kehendak disini kesasar karena disasarkan. Dengan demikian disini terjadi seperti pada pembahasan kesesatan bahwa “kehendak dan pernyataan kehendak sama, hanya dalam hal ada kesesatan, gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu melalui tipu muslihatnya kepada pihak yang lain”.¹⁰¹

Kemudian dalam membahas penipuan dalam perjanjian ini harus kita bahas objek dari kekeliruan. “Pada penipuan, kekeliruan tidak terbatas pada sifat hakikat bendanya atau diri pihak lain”. Pada kasus paksaan, orang sadar memberikan pernyataan kehendak, yang seandainya tak ada paksaan tidak akan diberikan olehnya, sedangkan pada penipuan justru orang baru tahu bahwa ia tertipu sesudah perjanjian ditutup.¹⁰²

¹⁰⁰ J Satrio, *Hukum Perikatan... buku I, Op.cit.* hlm. 350.

¹⁰¹ *Ibid.* hlm. 351.

¹⁰² *Ibid.* hlm. 351

Sesuai Pasal 1328 KUHPerdara, mensyaratkan bahwa “penipuan harus dilakukan oleh pihak lain” yang dimaksud disini adalah pihak lain dalam perjanjian. Sebagai contoh jika terjadi perjanjian yang muncul antara A dan B, di dasarkan atas penipuan yang dilakukan oleh C, yang hadir pada persiapan pembuatan perjanjian, maka disini A hanya dapat menuntut pembatalan berdasarkan kesesatan (*dwaling*), karena penipuan tidak dilakukan oleh B (lawan janjinya). Contoh pelaksanaannya dalam praktek sebagai berikut.¹⁰³ Perkara ini kasus tukar tambah mobil. Perkara ini terjadi dan muncul dalam Arrest R.v.J Padang dalam putusnya tanggal 9 Mei 1930, yang peristiwanya sebagai berikut:

Seorang yang bernama Madjid mau membeli mobil merk Rugby dari PT. Ltd, tetapi dengan janji PT. Ltd. Mau menerima Chevrolet milik Madjid sebagai bagian dari pembayaran (tukar tambah). Beberapa hari kemudian Marican seorang makelar yang biasa menjualkan mobil-mobil dagangan Madjid, bersama-sama dengan Madjid datang ke kantor PT. Ltd dan disana Marican mengemukakan kepada PT. Ltd. Bahwa wakil-wakil dari pihak PT. Ltd. (beberapa hari sebelumnya) setelah melihat kondisi mobil Chevrolet milik Madjid, telah setuju untuk menaksirkannya dengan harga f.800,-, tetapi pada waktu itu Madjid belum mau melepas dengan harga seperti itu. Namun sekarang dia berubah pikiran dan menyetujui transaksi harga tersebut. Atas dasar itulah kemudian ditutuplah perjanjian jual beli antara Madjid dengan pihak PT. Ltd. Belakangan PT. Ltd. tidak bersedia untuk melepas mobil Rugby tersebut, atas dasar bahwa jual beli itu telah ditutup atas dasar adanya penipuan, karena katanya setelah dicek kepada petugas PT. Ltd. yang mengadakan pemeriksaan

¹⁰³ *Ibid*, hlm. 352.

dan penaksiran mobil Madjid (Chevrolet), ternyata mereka mengatakan, bahwa mereka hanya menaksirkan harga mobil tersebut sebesar f.250,- saja.

R.v.J Padang mempertimbangkan kasus tersebut antara lain sebagai berikut:

“ Bahwa sekalipun kita menganggap Marican (orang yang biasa secara komisi menjadi perantara jual beli kendaraan Madjid) adalah seorang pihak ketiga, suatu gugatan atas dasar penipuan yang dilakukan olehnya (Marican) baru bisa berhasil, kalau penipuan itu dilakukan atas perintah atau setidak-tidaknya dengan sepengetahuan dan persetujuan dari pihak lawan (lihat *Hof Leeuwaarden W.10847* dan *Rechbank Middelburg W. 10881*)”.

“ Bahwa karena dalam kasus ini tidak ternyata adanya penipuan dari pihak Marican, apalagi juga ternyata, bahwa Madjid mengetahui hal itu, ...”

Kemudian bagaimana kalau penipuan itu dilakukan oleh penerima kuasa, dalam hal penipuan yang dilakukan oleh penerima kuasa atau wakil dari salah satu pihak dalam perjanjian maka hal yang harus diperhatikan adalah kontruksi perjanjian itu dulu yang ditutup melalui seorang kuasa. Kalau B sebagai kuasa dari A menutup perjanjian dengan C, maka sebenarnya disini yang terjadi adalah A melalui kuasanya menutup perjanjian dengan C. Jadi sebenarnya A sendiri yang mengadakan perjanjian dengan C, tetapi melalui B. Dalam hal itu kemudian yang terikat perjanjian tersebut adalah A dan C. Dengan demikian maka penipuan yang dilakukan oleh si kuasa (B) yang bertindak untuk dan atas nama A adalah penipuan yang dilakukan sendiri oleh pemberi kuasa (A) melalui

kuasanya (B). Selanjutnya sekarang diterima, bahwa sebuah PT. dapat melakukan penipuan melalui organ-organya.¹⁰⁴

Hal inti dari penipuan sesuai dengan Pasal 1328 KUHPerdara adalah bahwa untuk adanya penipuan harus ada “tipu muslihat (*kunstgrepen*)”, sehingga sudah terang, bahwa bohong saja belum cukup untuk adanya penipuan.¹⁰⁵

Unsur tipu muslihat dalam penipuan ini dalam pembahasannya belum ada aturan baku 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 sebagai maksud dalam Pasal 1328 KUHPerdara tidak hanya meliputi apa yang dianggap sebagai tipu muslihat dalam Pasal 378 KUHP, tetapi meliputi pula sarana-sarana lain. Pokonya bohong saja tidak cukup, untuk itu harus ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtselen*), yaitu serangkaian cerita yang tidak benar dan setiap sikap/tindakan yang bersifat menipu, yang bukan hanya sekedar bohong, harus dianggap sebagai penipuan. Kata “*kunstgrepen*” (tipu muslihat) adalah kata jamak, sehingga dapat disimpulkan bahwa disini harus ada suatu rangkaian kebohongan.¹⁰⁶

Sebagai contoh adanya puji-pujian yang agak berlebih-lebihan dari seorang pedagang terhadap barang daganannya sudah biasa, sudah dianggap

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm 353.

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm, 355.

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm. 355.

wajar dan karenanya tidak dapat dikualifisir sebagai penipuan. Kecuali kalau ia pedagang memberikan jaminan-jaminan tertentu secara tegas dan kemudian tak terpenuhi. Pihak yang merasa ditipu harus juga dituntut untuk adanya sedikit banyak bersikap hati-hati. Hal itu dapat disimpulkan dari kata-kata “terang dan nyata” (*klaarblijkelijk*), dari kata-kata mana dapat disimpulkan bahwa tidak semua kebohongan harus kita terima begitu saja. Orang normal tentunya akan menyaring makna kata-kata, mana yang boleh kita terima sebagai suatu pujian yang layak dan mana yang merupakan rayuan gombal.¹⁰⁷

Pada kasus apabila pihak yang dituduh menipu melakukan perbuatan tinggal diam atau diam tidak berbicara apa-apa, apakah bisa juga dituduh melakukan penipuan. Dalam hal ini dasarnya adalah “tidak ada kewajiban berbicara” maksudnya adalah bahwa pada dasarnya tidak ada kewajiban pada salah satu pihak untuk memberitahukan (memberikan keterangan-keterangan) kalau tidak diminta. Hal ini sesuai dengan putusan H.R. tanggal 14 November 1924 dalam perkara Renaud-Firma Schuurman & DE Jong, yang dalam keputusannya mengatakan bahwa “sekalipun kita terima bahwa tipu muslihat sebagai yang dimaksud oleh Pasal 1328 bisa terjadi karena orang tinggal diam (tidak mengutarakan apa-apa), tetapi hal itu hanya terjadi kalau berdasarkan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang ada kewajiban untuk memberikan keterangan (kewajiban berbicara). Jadi penipuan dengan jalan tinggal diam hanya bisa terjadi, kalau berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang ada kewajiban untuk memberitahukan (memberikan keterangan).¹⁰⁸

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 356.

¹⁰⁸ *Ibid*. hlm. 357.

Pada dasarnya tidak ada kewajiban untuk memberitahukan kepada pihak lawan keadaan sebenarnya dari pada objek perjanjian, kalau tak diminta, kecuali undang-undang mewajibkannya. Dalam hal ada kewajiban seperti itu dan pihak yang bersangkutan tetap tinggal diam, maka perjanjian tersebut masih bisa digugat pembatalannya berdasarkan penipuan.¹⁰⁹

Jadi dalam hal “tinggal diam” apabila undang-undang tidak mewajibkan untuk memberitahukan dan disamping itu kebiasaan dan kepatutan juga tidak mengharuskan yang demikian, maka apabila ada gugatan atas dasar penipuan yang didasarkan atas sikap tinggal diam saja mengenai suatu fakta yang diketahui olehnya, yang sangat penting bagi lawan janjinya dalam menutup perjanjian, maka gugatan itu tidak dapat diterima.¹¹⁰

Ada hal penting yang harus diketahui oleh masyarakat tentang penipuan ini, hal itu adalah bahwa orang yang merasa dirinya tertipu agar dia dapat berhasil dengan sukses melaksanakan tuntutananya, maka dia wajib membuktikan didepan hakim bahwa ;¹¹¹

1. Seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu.
2. Seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak menutup perjanjian tersebut dengan syarat-syarat seperti yang ada dalam perjanjian tersebut.

Perbedaan antara keduanya adalah, bahwa dalam kasus pertama, perjanjian tidak mungkin timbul, sedang dalam kasus yang kedua perjanjian tersebut mungkin saja timbul, tetapi tidak ada dasar syarat-syarat seperti yang

¹⁰⁹ *Ibdi.* hlm. 357

¹¹⁰ *Ibid,* hlm. 359

¹¹¹ *Ibid,* hlm. 359

ada didalam perjanjian yang telah ditutupnya. Dalam kasus tersebut akibat hukumnya, antara keduanya, pihak yang merasa tertipu bisa menuntut pembatalan perjanjian dan ganti rugi.¹¹²

Pada kasus-kasus penipuan, hal itu mengakibatkan pula adanya pihak yang ditipu menjadi tersesat. Dengan hal ini maka bagi mereka yang merasa ditipu dan tersesat tersedia 2 (dua) macam tuntutan pembatalan perjanjian, yaitu berdasarkan penipuan dan kesesatan. Tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa orang menuntut atas dasar kedua-duanya, yaitu pertama berdasarkan penipuan, subsidair atas dasar kesesatan. Keduanya mempunyai pengaruh terhadap kewajiban membuktikan.¹¹³

Pada kasus penipuan, pembuktiannya memang lebih berat/sulit, tetapi hasilnya pun lebih besar, sebab atas dasar penipuan sekaligus dapat dituntut ganti rugi. Dalam kasus tuntutan karena kesesatan kemungkinan untuk menuntut ganti rugi juga ada tetapi lebih terbatas.

Sesuai Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan “Penipuan tidak boleh dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.¹¹⁴

Dari uraian yang telah dikemukakan didepan dan setelah mempelajari segi-segi/faktor-faktor penipuan dalam suatu perjanjian dapat kita rumuskan bahwa “penipuan itu adalah suatu yang dilakukan secara sengaja, dengan jalan tipu muslihat, untuk menimbulkan kesesatan kepada pihak lain”.¹¹⁵

¹¹² *Ibid*, hlm. 359.

¹¹³ *Ibid*, hlm. 360.

¹¹⁴ *Ibid*, hlm, 360.

¹¹⁵ *Ibid*, hlm. 361.

Dengan demikian penipuan merupakan perilaku (tindakan atau membiarkan) dengan maksud untuk menyesatkan pihak yang lain. contohnya.¹¹⁶ Kalau A dengan gaya yang meyakinkan mengatakan, bahwa jembatan bunga yang ia tawarkan adalah barang antik dari zaman dinasti Ming, dengan menunjukkan ciri-ciri yang sengaja dipalsukan, seperti antara ciri untuk mengukur umur/ketuaannya, padahal sebenarnya barang tersebut merupakan tiruan yang dibuat mirip sekali dengan yang asli, maka pada diri pembeli muncul kehendak untuk memilikinya dan dengan pernyataan kehendaknya, lahirilah perjanjian jual beli.

Akibat dari adanya penipuan terhadap perjanjian ini, sesuai dengan Pasal 1328 KUHP dikatakan bahwa penipuan merupakan alasan untuk “pembatalan”, dari ketentuan mana kita menyimpulkan, bahwa adanya unsur penipuan pada waktu penutupan perjanjian, tidak menyebabkan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum, tetapi hanya memberikan kemungkinan untuk dimintakan pembatalannya oleh pihak yang merasa ditipu. Jadi yang bisa minta pembatalan adalah orang yang ditipu, bukan yang menipu, sekalipun kemudian perjanjian tersebut bagi pihak yang menipu dirasakan dirugikan. Hal itu nampak dari rumusan Pasal 1328 KUHPerdada. Sepanjang perjanjian tersebut belum dibatalkan, maka perjanjian yang bersangkutan mengikat para pihak seperti suatu perjanjian yang sempurna.¹¹⁷

¹¹⁶ *Ibid*, hlm, 361.

¹¹⁷ *Ibid*, hlm. 362.

B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Membatalkan Perjanjian Karena Adanya Penipuan Dalam Kasus Jual Beli Tanah.

Berikut diuraikan tentang implementasi penipuan dalam kasus perjanjian jual beli tanah yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bantul : No. 19/Pdt.G/2009/PN.Btl. Dalam hal ini penipuan yang ada disebabkan oleh adanya perbuatan dari pihak pembeli yang menawar tanah milik penjual yang akan dijual dan terjadilah kesepakatan, kesepakatan ini terjadi secara lisan dengan cara pembayaran angsuran selama 4 (empat) kali dan penjual menyetujui perjanjian ini karena dalam keadaan membutuhkan uang untuk biaya pengobatan. Tetapi ternyata pembeli cuma membayar angsuran 1 (satu) kali dan kemudian membaliknamakan sertifikat tanah atas nama penjual ke atas nama pembeli tanpa sepengetahuan pembeli.

Kasus ini berawal ketika Kis Warsiki (penggugat) yang merupakan istri dari Jasman Bajuri (sekarang sudah meninggal), pada waktu ini dalam status pernikahan mempunyai harta bersama berupa sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2929 atas nama Jasman Bajuri.

Pada pertengahan 1997, Jasman Bajuri (suami penggugat) mulai sakit-sakitan sehingga penggugat selaku istri berupaya menyembuhkan sakitnya melalui pengobatan di Rumah Sakit maupun pengobatan alternatif, dalam hal itu penggugat membutuhkan dana tidak sedikit, sehingga dengan terpaksa menjual barang-barang berharga milik bersama.

Pada sekitar Maret 2001 dikarenakan adanya kebutuhan mendesak untuk biaya pengobatan suaminya, penggugat bermaksud menjual tanah miliknya tersebut. Mengetahui bahwa penggugat akan menjual tanahnya, maka

Lindon Sihombing (tergugat I) menghubungi penggugat serta menyatakan keinginannya untuk membeli tanah tersebut. Pada waktu itu terjadilah kesepakatan secara lisan berkaitan dengan harga jual tanah tersebut yaitu Rp.120.000.000,00 (seratus duapuluh juta rupiah) dengan pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak 4 (empat kali) dan setiap tahapnya dibayar sebesar Rp.30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah), dalam jangka waktu pembayaran selama 1 (satu) tahun.

Dengan alasan untuk mengetahui status tanah serta dalam rangka mengurus proses pembuatan akta jual beli, tergugat I meminjam sertifikat tanah yang akan dijual oleh penggugat, dan atas dasar iktikad baik serta kepercayaan penggugat kepada tergugat I, maka penggugat meminjamkan sertifikat asli tanah tersebut kepada tergugat I.

Beberapa minggu setelah tergugat meminjam sertifikat asli tanah tersebut, tergugat I datang ke tempat tinggal penggugat bersama Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH. dengan membawa formulir akta jual beli yang masih berupa blangko kosong dari kantor Notaris/PPAT tersebut, dengan maksud agar suami penggugat menandatangani blanko kosong tersebut dan karena sedang sakit maka tidak perlu datang ke kantor Notaris/PPAT.

Dengan adanya bujuk rayu dari tergugat I dan diperkuat oleh notaris/PPAT, dan pada waktu itu penggugat dan suaminya dalam posisi bingung karena tidak mempunyai uang dalam jumlah yang cukup untuk biaya pengobatan, melalui banyak pertimbangan maka akhirnya penggugat dan suaminya bersedia menandatangani akta jual beli yang masih berupa blangko kosong tersebut.

Pada saat penandatanganan akta jual beli No.58/2001 tertanggal 18 Mei 2001 yang tanpa dihadiri tergugat II dan tergugat III, serta tidak pula dibacakan isi dari akta jual beli tersebut oleh notaris/PPAT sebelum ditandatangani dan/atau tanpa ada pernyataan persetujuan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian, isi dari perjanjian tidak dibacakan.

Beberapa hari setelah penandatanganan akta jual beli yang masih berupa blangko kosong tersebut, tergugat I datang ke tempat penggugat untuk menyerahkan uang pembayaran tahap pertama sebesar Rp.30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah). Pada bulan Agustus 2001 dikarenakan sudah masuk waktu jatuh tempo pembayaran tahap kedua, kemudian penggugat menghubungi tergugat I dan meminta agar memenuhi kewajibannya. Tetapi tergugat dengan berbagai alasan selalu menghindar untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar.

Atas adanya ketidakpastian dari tergugat I akan kewajibannya membayar kekurangan pembayaran jual beli tanah tersebut, maka penggugat meminta kembali sertifikat asli tanahnya yang dipinjam oleh tergugat I dan meminta agar jual beli tanah tersebut dibatalkan saja, namun tergugat I menolak membatalkannya, dan kemudian tergugat I menyerahkan akta jual beli yang sudah lengkap isi perjanjiannya (yang sebelumnya blanko kosong) kepada penggugat.

Setelah menerima akta jual beli tanah tersebut serta membaca isinya, penggugat sangat kaget dan merasa ditipu oleh tergugat I, karena dalam akta jual beli tersebut isi perjanjiannya berbeda dengan kesepakatan awal secara lisan sebelum pembuatan akta jual beli. Dimana harga tanah yang disepakati awal

sebesar Rp.120.000.000,00 (seratus duapuluh juta rupiah), namun yang tertulis dalam akta jual beli hanya sebesar Rp.30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah), yang mana dengan harga tersebut adalah jauh dibawah harga pasar penjualan tanah, yang pada saat itu harga tanah Rp.150.000,00/m².

Setelah itu tergugat I menghilang dan tidak bisa dihubungi lagi oleh penggugat. Kemudian sekitar bulan Juni 2004, kakak ipar tergugat I mendatangi penggugat untuk menyerahkan surat dari Kantor Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Yogyakarta No.S-1290/WPL.05/KP.02/2004 tertanggal 02 Juni 2004 tentang Penyelesaian Hutang Kepada Negara yang berkaitan dengan hutang tergugat I di Bank BPD-DIY sebesar Rp.45.298.208,00 (empatpuluh lima juta, dua ratus sembilan puluh delapan ribu, dua ratus delapan rupiah).

Penggugat kemudian tahu kalau ternyata tergugat I tanpa sepengetahuan penggugat telah membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Tanah No.2929 atas nama Jasman Bajuri menjadi atas nama Lindon Sihombing dan ternyata kemudian sertifikat yang sudah dibaliknama tersebut digunakan oleh Lindon Sihombing sebagai jaminan pinjaman uang ke Bank BPD DIY. Dari pinjaman tersebut ternyata tergugat I tidak mau melunasi dan kemudian surat KP2LN tersebut diserahkan kepada penggugat.

Atas terbitnya surat dari KP2LN tersebut, karena penggugat tidak mau kehilangan tanahnya kemudian penggugat melunasi hutang tergugat I di Bank BPD DIY.

Dari hal tersebut kemudian penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul dan terdaftar dengan register No.19/Pdt.G/2009/PN.Btl, tertanggal 06 April 2009 dengan tuntutan (*petitum*) antara lain :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum penggugat dan bersama-sama anak penggugat, yaitu ;
 - a. Brury Noorman Syarief, dan
 - b. Melisa Erma Fitriadalah ahli waris sah dari Jasman Bajuri (alm).
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum akta jual beli No.58/2001 tertanggal 18 Mei 2001 adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum jual beli beserta segala akibat hukumnya atas tanah sengketa dalam perkara *aquo* adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan menurut hukum perbuatan para tergugat dalam proses pembuatan akta jual beli atas tanah sengketa dalam perkara *aquo* merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita oleh penggugat.
7. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara;

Pada kasus ini, pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Bantul dilakukan tanpa kehadiran tergugat (*verstek*) karena pihak tergugat telah dipanggil secara patut ternyata tidak hadir dalam persidangan.

Pengadilan Negeri Bantul dalam putusanya No.19/Pdt.G/2009/PN.Btl tertanggal 29 Juli 2009, memutuskan :

1. Menyatakan bahwa tergugat I, tergugat II dan tergugat III yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan penggugat bersama-sama anak penggugat yang bernama Brury Noorman Syarief dan Melisa Erma Fitri adalah ahli waris sah dari Jasman Bajuri (alm) ;
4. Menyatakan jual beli atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No.58/2001 tertanggal 18 Mei 2001 cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
7. Menghukum tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat sebesar Rp.16.298.208,00(enambelas juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus delapan rupiah) ;
8. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung-renteng sebesar Rp.346.000,00 (tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Dari putusan tersebut dapat diangkat suatu abstrak hukum bahwa telah terjadi kesepakatan awal secara lisan tentang jual beli tanah sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) antara penggugat dan Jasman Bajuri (alm. suami penggugat) dengan tergugat I yang kemudian ada penandatanganan akta jual beli tanah dengan blanko kosong dari Notaris/PPAT

yang disodorkan tergugat I bersama dengan dibantu Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH., kepada penggugat yang dengan bujuk rayunya sehingga penggugat mau menandatangani blanko kosong dengan tanpa dibacakan isi dari perjanjiannya tersebut. Kemudian bahwa tergugat I meminjam sertifikat tanah asli kepada penggugat dengan alasan untuk membuat akta jual beli. Selanjutnya tergugat I hanya membayar angsuran tahap pertama sebesar Rp.30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah) dan akhirnya ada akta jual beli tetapi didalam akta jual beli yang sudah jadi tersebut tertulis tanah tersebut dijual dengan harga total Rp. 30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah) padahal dalam kesepakatan awal Rp. 120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah). Ternyata pula sertifikat asli dari tanah atas nama Jasman Bajuri (suami penggugat) yang dipinjam tergugat I tersebut dibaliknamakan menjadi atas nama London Sihombing (tergugat I) tanpa sepengetahuan penggugat, kemudian sertifikat tersebut digunakan tergugat I untuk jaminan peminjaman uang di Bank BPD DIY, maka dari uraian tersebut penggugat merasa ditipu oleh tergugat I.

Pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bantul dalam kasus tersebut, nampak tidak ada kejelasan tentang tolak ukur dan unsur-unsur untuk menentukan penipuan dalam perjanjian tersebut. Dimana rangkaian pertimbangan hukum dalam putusan tersebut adalah dipertimbangkan bahwa dalam akta jual beli tanah tersebut dibuat langsung atas dasar tipu muslihat dan tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam pertimbangan selanjutnya dimuat Pasal 1321 KUHPerdara tentang kesepakatan menjadi tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, kemudian mempertimbangkan penipuan merupakan suatu alasan untuk

membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak akan membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat (Pasal 1328 KUHPerdara).

Namun, pada pertimbangan selanjutnya, mengenai fakta-fakta, dipertimbangkan bahwa dari awal nampak jelas tergugat I telah berniat memanfaatkan keadaan yaitu kondisi kesehatan Jasman Bajuri (suami penggugat) yang pada waktu itu sedang sakit, dan membutuhkan dana untuk pengobatan.

Pada pertimbangan putusan selanjutnya, terbukti bahwa kesepakatan yang terjadi dalam perjanjian jual beli antara Jasman Bajuri dan penggugat dengan tergugat I, didasarkan pada tipu muslihat yang dilakukan tergugat I dengan dibantu Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH. dan karena kesepakatan didasarkan pada tipu muslihat yang dilakukan tergugat I, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum.

Dari pertimbangan tersebut diatas terjadi adanya dua pertimbangan yang berbeda, satu sisi telah terbukti terjadi penipuan tetapi juga telah terjadi penyalahgunaan keadaan. Padahal dua hal tersebut berbeda dalam aturannya, penipuan masuk dalam Pasal 1321 KUHPerdara sedangkan penyalahgunaan keadaan merupakan alasan tersendiri diluar Pasal 1321 KUHPerdara untuk menuntut pembatalan perjanjian.

Dari pertimbangan tersebut yang lebih penting lagi adalah, dalam pertimbangan putusan tersebut tidak terlihat secara jelas tolak ukur dan unsur-unsur apa yang digunakan untuk menentukan penipuan. Karena sesuai dengan

Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan penipuan terjadi apabila ada tipu muslihat yang dilakukan sedemikian rupa sehingga terang dan nyata, dan serangkaian kebohongan.

Pada pertimbangan putusan tersebut tidak ada disebutkan secara jelas telah terjadi serangkaian kebohongan apabila sesuai dengan faktanya terjadi penipuan, yang ada hanya pertimbangan telah terjadi tipu muslihat saja. Walaupun dalam pertimbangan yang lain diuraikan serangkaian perbuatan tergugat I yang merugikan penggugat. Seharusnya pada pertimbangan putusan tersebut kalau melihat fakta yang ada dari urutan kasus komposisinya dari mulai terjadinya kesepakatan awal jual beli secara lisan senilai Rp.120.000.000,00 kemudian penandatanganan blangko kosong akta jual beli, terjadinya balik nama sertifikat tanah atas nama Jasman Bajuri ke atas nama tergugat tanpa sepengetahuan pihak penjual (penggugat), serta tidak dibayarnya tahapan pembayaran jual beli tersebut maka hal tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur penipuan yaitu unsur tipu muslihat, terang dan nyata, dan serangkaian kebohongan bisa terbukti secara jelas.

Berkaitan dengan ikut digugatnya tergugat II dan tergugat III, mereka adalah pegawai atau karyawan pada Kantor Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno yang ikut tanda tangan akta jual beli tersebut. Pada pertimbangan putusan tersebut berkaitan dengan kedudukan tergugat II dan tergugat III, dipertimbangkan bahwa tergugat II dan tergugat III menjadi saksi yang ikut menandatangani akta jual beli tanpa hadir pada saat terjadinya transaksi jual beli dan karena akta jual beli tersebut oleh Hakim dinyatakan cacat hukum maka tergugat II dan tergugat III oleh Hakim dinyatakan telah melakukan

perbuatan melawan hukum dan dalam amar putusan tergugat II dan tergugat III bersama tergugat I dihukum untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara tersebut secara tanggung renteng sebesar Rp.346.000,-. Dan tidak dihukum untuk membayar ganti kerugian karena pada kasus tersebut yang mempergunakan seluruh uangnya adalah tergugat I dan tergugat II dan tergugat III hanya menjadi saksi dalam penerbitan akta jual beli.

Kalau melihat kasus tersebut dari konstruksi hukumnya, terhadap tergugat II dan tergugat III seharusnya dalam pertimbangan hukum putusannya selain telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dipertimbangkan juga bahwa yang menutup perjanjian jual beli pada awal kesepakatan tersebut adalah tergugat I, sedangkan tergugat II dan tergugat III sebagai saksi melakukan perbuatan menandatangani akta jual beli tanpa hadir pada saat transaksi awal, sehingga seharusnya juga dipertimbangkan bahwa tergugat II dan tergugat III terbukti melakukan perbuatan yang masuk dalam salah satu rangkaian rangkaian kebohongan terjadinya penipuan yaitu ikut menandatangani akta jual beli.

Dari pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bantul dalam kasus ini, penguraian mengenai unsur-unsur apa dan tolak ukur apa untuk menentukan penipuan dalam perjanjian tidak diuraikan secara jelas, mungkin karena dikembalikan pada Pasal 1328 KUHPerdara, yang memang dalam pasal itu tidak disebutkan secara jelas tentang unsur-unsurnya sehingga dalam penerapannya menjadi tidak jelas.

Berikut disajikan beberapa hal yang harus diperhatikan dalam menentukan penipuan dalam kontrak dalam membatalkan perjanjian ;

1. Tolak ukur yang dipakai untuk menentukan penipuan dalam kontrak/perjanjian, pada pembuktiannya selain diambil dari yang ada pada Pasal 1328 KUHPerdata, bisa diambilkan juga dari unsur-unsur penipuan dalam Pasal 378 KUHP, tetapi harus dibuktikan dengan adanya serangkaian perbuatan bohong.
2. Dasar hukum yang digunakan hakim dalam mempertimbangkan pembatalan perjanjian dalam hal perjanjian mengandung unsur penipuan adalah menggunakan dan menguraikan unsur yang terdapat dalam Pasal 1328 KUHPerdata yaitu tipu muslihat, terang dan nyata, dan bisa mengambil tambahan unsur-unsur penipuan pidana Pasal 378 KUHP yaitu menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, baik memakai nama palsu atau keadaan palsu dengan tipu muslihat ataupun serangkaian kebohongan dalam membuktikan penipuannya.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan dalam bab-bab terdahulu dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Tolak ukur untuk menentukan adanya penipuan dalam kontrak adalah dengan mengetahui terlebih dahulu awal terjadinya kesepakatan atau perjanjian tersebut terjadi, dan untuk mengetahuinya sesuai dengan Pasal 1328 KUHPerdara dapat membuktikan unsur-unsur yang ada yaitu unsur tipu muslihat, terang dan nyata dan ditambah unsur penipuan pada Pasal 378 KUHP yaitu serangkaian kebohongan yang kemudian dibuktikan. Dengan tolak ukur yang ada dalam pasal tersebut maka kita dapat menentukan apakah terjadi penipuan dalam kontrak atau perjanjian atau tidak.
2. Dasar hukum yang dijadikan pertimbangan hakim dalam membatalkan perjanjian yang mengandung unsur penipuan adalah dengan memakai unsur-unsur dalam Pasal 1328 KUHPerdara yaitu unsur tipu muslihat, terang dan nyata dan ditambah unsur pada Pasal 378 KUHP yaitu serangkaian kebohongan yang terbukti, dan kemudian membuktikan terpenuhi atau tidak perbuatan penipuannya. Karena unsur-unsur dalam Pasal 1328 KUHPerdara tidak menguraikan secara jelas tentang penipuan, dan itu terlalu umum, maka hakim bisa memakai unsur-unsur pada penipuan pidana Pasal 378 KUHP sebagai tambahan dalam membuktikan penipuannya. Hal tersebut juga harus dilakukan oleh hakim dengan menelaah kasusnya secara teliti dan mendalam

dari awal terjadinya sehingga diakhir telaah ditemukan terbukti adanya penipuan. Hal yang terpenting yang harus dijaga adalah bahwa penipuan Pasal 1328 KUHPerdara merupakan pasal sendiri dan berbeda dengan penipuan pidana Pasal 378 KUHP.

B. Saran

1. Karena dalam penipuan sesuai Pasal 1328 KUHPerdara tidak dimuat secara jelas unsur-unsur penipuannya dan dalam pertimbangan hukum putusan pengadilan banyak yang akhirnya juga tidak secara jelas menguraikan unsur-unsur penipuan dan dapat menghasilkan kesimpulan terjadi adanya penipuan dalam perjanjian, maka sudah semestinya apabila unsur-unsur dalam penipuan pidana Pasal 378 KUHP diambil dan ditambahkan sebagai pelengkap yang kemudian bisa diformulasikan dalam bentuk peraturan perundang-undangan lebih lanjut yang mengatur tentang unsur-unsur penipuan.
2. Mengingat belum adanya peraturan perundang-undangan mengenai kejelasan unsur-unsur penipuan dalam Pasal 1328 KUHPerdara, apabila memang kemudian unsur-unsur pidana penipuan Pasal 378 KUHP bisa dijadikan tambahan, maka perlu hal ini kemudian disosialisasikan kepada para penegak hukum, sehingga jelas apa yang menjadi tolak ukur dan unsur-unsur dari penipuan.
3. Agar tidak terjadi ketidakjelasan mengenai penipuan ini, maka sebaiknya Mahkamah Agung hendaknya bisa mengeluarkan aturan mengenai tolak ukur dan unsur-unsur penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata AB*, Alumni, Bandung, 1982.
- A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- C.S.T. Kansil, Christine S.T. Kansil. *Modul Hukum Perdata, termasuk Asas-asas Hukum Perdata*. Pradnya Paramita, Jakarta. 2000.
- Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan di Negeri Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- J.Hardjawidjaja, *Hukum Perjanjian*, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Brawijaya, Malang.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Buku Kesatu Hukum Dagang Menurut KUHD dan KUHPerdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya, Bandung, 2001.
- R. Subekti.,R.Tjitrosudibio., *KUHPerdata*.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1980.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Ctk. Pertama, Sumur, Bandung, 1981.
- Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas hukum perdata*, Alumni, Bandung, 1992.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- R.M. Suryodiningrat, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1978.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Soedjono Dirdjosisworo, *Misteri Dibalik Kontrak Bermasalah*, Mandar Maju, Bandung, 2002.

Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981.

Undang-undang :

UUPA

KUHPerdata

KUHP

Internet :

[http://ocw.usu.ac.id/.../Kn.508.hukum kontrak bisnis asa-
asas_dalam_hukum_kontrak.pdf](http://ocw.usu.ac.id/.../Kn.508.hukum_kontrak_bisnis_asa-asas_dalam_hukum_kontrak.pdf)

[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)

<http://sonny-tubelo.blogspot.com/2010/05/teori-kesepakatan.html>

[http://goldencontract.blogspot.com/2008/03/pemberian-suap untuk masuk-
menjadi.html](http://goldencontract.blogspot.com/2008/03/pemberian-suap-untuk-masuk-menjadi.html)

<http://www.hukumonline.com>

<http://www.legalitas.org>



PENGADILAN NEGERI BANTUL

PUTUSAN PERKARA PERDATA

Reg. No. 19 / Pdt.G./ 2009 PN. Btl

DALAM PERKARA ANTARA

KIS WARSIKI

Sebagai.....PENGGUGAT

LINDON SIHOMBING, Dkk

Sebagai.....TERGUGAT

PUTUSAN

Tanggal: 20 JULI 2009

P U T U S A N

NOMOR : 19/PDT.G/2009/PN.BTL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Peradilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara :

KIS WARSIKI, pekerjaan wirasaha, beralamat di Dongkelan, RT/RW 04/08, Desa Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : MIFTACHUL ICHWAN AL-ANNUR, SH, HARTADI ISMAN, SH dan AGUS RAHARJO, SH, ketiganya Advokat pada Kantor Hukum "AMANAD" yang beralamat di Jl. KH. Ahmad Dahlan (Ngadiwinatan I/1155) Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal : 01 April 2009 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

1. **LINDON SIHOMBING**, pekerjaan wiraswasta, alamat : dahulu di Jl. Nitikan Baru Nomor 104, Yogyakarta, sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya
Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I** ;
2. **AUDI EVINANTO ADHIHAT**, pekerjaan swasta, alamat di : Jitar Dukuh IV, RT/RW 03/14, Desa Sumberarum, Kecamatan Moyudan, Kabupaten Sleman, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II** ;
3. **YOMI ARIYATI**, pekerjaan swasta, alamat di : Minggiran MJ II Nomor 1390 RT/RW 059/016, Suryodiningratan, Kecamatan Mantriheron, Yogyakarta
Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT III** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Telah membaca surat gugatan dari Penggugat ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal : 03 April 2009 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul di bawah nomor : 19/PDT.G/2009/PN.BTL pada tanggal : 06 April 2009, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah istri sah dari Jasman Bajuri berdasarkan Akta Nikah No.130/10NI/80 tertanggal 5 Juni 1980 di KUA Kecamatan Depok Sleman dan saat ini suami Penggugat telah meninggal dunia dan oleh karenanya maka Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Jasman Bajuri (alm) ;

Penggugat dan suami telah pula dikaruniai 2 (dua) anak, yaitu :

a. Brury Noorman Syarief, lahir tanggal 14 Oktober 1980 ;

b. Melisa Erma Fitri, lahir tanggal 13 Mei 1989 ;

2. Selama masa perkawinan Penggugat dan semua mempunyai harta bersama berupa sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2929 nama Jasman Bajuri yang terletak di Desa Tirtonirmolo Kec. Kasihan Bantul dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : - Jalar. Kampung ;
- Rumah dan Pekarangan Milik Bapak Bambang ;
- Pekarangan Milik Bapak Dullah ;

Sebelah Selatan : Rumah dan Pekarangan Milik Bapak Jamin ;

Sebelah Timur : Rumah dan Pekarangan Milik Bapak Yanto ;

Sebelah Barat : Wedi Kengser ;

Yang sekarang dalam perkara *aquo* menjadi Obyek Sengketa ;

3. Pada pertengahan tahun 1997, suami Penggugat mulai sakit-sakitan sehingga selaku istri, Penggugat berupaya menyembuhkan penyakit baik melalui pengobatan di Rumah Sakit maupun pengobatan alternatif yang hal tersebut tentu saja membutuhkan dana tidak sedikit sehingga dengan sangat terpaksa juga menjual barang-barang berharga milik Penggugat untuk menutupi biaya pengobatan ;
4. Pada sekitar bulan Maret 2001, dikarenakan adanya kebutuhan yang mendesak untuk membiayai pengobatan dari suaminya, Penggugat bermaksud menjual tanah miliknya. Mengetahui Penggugat akan menjual tanahnya, maka Tergugat I kemudian menghubungi Penggugat serta menyatakan keinginan untuk membeli tanah tersebut dan terjadi kesepakatan lisan berkaitan dengan harga tanah yaitu Rp. 120.000 000.- (seratus dua, puluh juta rupiah) dengan pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak 4 (empat) kali dan untuk setiap tahap sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta, rupiah) dalam jangka waktu, pembayaran selama 1 (satu) tahun ;
5. Dengan alasan untuk mengetahui status tanah serta dalam rangka untuk mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli, Tergugat I meminjam sertifikat tanah yang akan dijual oleh Penggugat dan atas dasar itikad baik serta kepercayaan Penggugat kepada Tergugat I, maka Penggugat menyerahkan sertifikat asli miliknya kepada Tergugat I ;
6. Beberapa minggu setelah menerima sertifikat asli dari Penggugat, Tergugat I datang ke tempat tinggal Penggugat bersama Notaris/PPAT bernama Willy Tjondronimpuno,SH., (sekarang almarhum) dengan membawa form Akta Jual Beli

yang masih berupa blangko kosong dari kantor Notaris/PPAT tersebut ;

7. Kedatangan Tergugat I bersama Notaris/PPAT adalah untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah antara suami Penggugat dengan Tergugat I, yang mana dengan alasan suami Penggugat sedang sakit tidak perlu datang ke kantor Notaris/PPAT namun yang terpenting untuk formalitas, suami dan Penggugat mau menandatangani form Akta Jual Beli tersebut ;
8. Dikarenakan bujuk rayu dari Tergugat I dan diperkuat oleh Notaris/PPAT tersebut serta pada saat itu Penggugat dalam posisi bingung karena tidak mempunyai uang, sedangkan kondisi suami Penggugat dalam kondisi sakit serta sangat memerlukan pengobatan yang membutuhkan biaya yang tidak sedikit, maka tanpa melalui banyak pertimbangan Penggugat dan suami bersedia menandatangani Akta Jual Beli yang masih berupa blangko kosong ;
9. Bahwa pada saat perandatanganan Akta Jual Beli No. 58/2001 tanggal 18 Mei 2001 tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Tergugat III serta tanpa pula dibacakan isi dari Akta Jual Beli tersebut oleh Notaris/PPAT sebelum ditandatangani dan /ataupun tanpa ada pernyataan persetujuan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian bahwa isi dari Akta Jual Beli tidak perlu dibacakan. Beberapa hari setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, Tergugat I datang ke tempat Penggugat untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang merupakan pembayaran tahap pertama ;
10. Pada bulan Agustus 2001 dikarenakan sudah jatuh tempo untuk pembayaran tahap kedua, maka Penggugat kemudian menghubungi Tergugat I agar memenuhi kewajibannya, namun ternyata Tergugat I dengan berbagai alasan selalu berusaha menghindar untuk memenuhi kewajibannya membayar harga atas tanah yang telah disepakati secara lisan sebelum adanya

pembuatan Akta Jual Beli. Dengan tiadanya kepastian akan pembayaran atas tanah milik Penggugat dan suaminya, maka Penggugat meminta kembali sertifikat tanahnya kepada Tergugat I dan meminta agar Akta Jual Beli yang telah dibuat untuk dibatalkan, namun Tergugat I menolak membatalkannya bahkan Tergugat I kemudian menyerahkan Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat ;

11. Bahwa Penggugat sangat kaget dan merasa ditipu mentah-mentah oleh Tergugat I setelah membaca isi dari Akta Jual Beli yang ternyata berbeda dengan kesepakatan sebelum dilakukan pembuatan akta, dimana harga atas tanah disepakati sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) namun yang tertulis dalam Akta Jual Beli hanya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang mana harga tersebut adalah jauh dibawah harga pasar yang pada saat itu harga tanah sebesar Rp. 150.000,-/m² ;
12. Bahwa telah nyata terbukti Tergugat I mempunyai itikad tidak baik dalam proses jual beli tanah dengan telah menodai dan mengingkari kepercayaan serta memanfaatkan keadaan dari Penggugat dimana Tergugat I menyatakan bahwa penandatanganan blangko Akta Jual Beli yang masih kosong tersebut hanyalah untuk mempermudah Penggugat dan suaminya yang sedang sakit parah sehingga tidak perlu repot ke kantor Notaris/PPAT dan tandatangan tersebut hanya formalitas belaka karena sudah ada kesepakatan harga diawal. Atas adanya rekayasa licik dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka Penggugat kemudian meminta pertanggungjawaban dari Tergugat I untuk membatalkan akta serta mengembalikan sertifikat tanah kepada Penggugat namun Tergugat I malah selalu menghindar dan menghilang tanpa ada kejelasan untuk mempertanggungjawabkan dari perbuatannya itu ;
13. Setelah Tergugat I menghilang dan tidak dapat dihubungi lagi oleh Penggugat, pada sekitar bulan Juni 2004 kakak ipar Tergugat I mendatangi Penggugat untuk menyerahkan surat

dari Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN) Yogyakarta No. S-1290/WPL.05/KP.02/2004 tertanggal 02 Juni 2004 tentang Penyelesaian Hutang kepada Negara yang berkaitan dengan Hutang dari Tergugat I di Bank BPD – DIY sebesar Rp. 45.298.208,- (empat puluh lima juta, dua ratus Sembilan puluh delapan ribu dua, ratus delapan rupiah) ;

14. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat pihak Tergugat I telah membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 2909 atas nama Jasman Bajuri menjadi atas nama Lindon Sihombing dan ternyata pula sertifikat tersebut telah dijaminkan ke Bank BPD DIY, yang mana atas hutang tersebut Tergugat I tidak mau membayarnya sehingga surat dari KP2LN diserahkan oleh keluarga Tergugat I kepada Penggugat. Meskipun Penggugat tidak pernah memakai uang tersebut namun dalam rangka menyelamatkan tanah milik Penggugat agar tanah tidak dilelang, maka Penggugat kemudian melunasi tagihan dari KP2LN pada tanggal 14 November 2006 melalui transfer rekening lewat Bank BRI ;

Bahwa telah jelas terbukti proses pembuatan Akta Jual Beli atas tanah sengketa dalam perkara *aquo*, para pihak yaitu Jasman Bajuri (suami Penggugat) dan Tergugat I tidak pernah menghadap di depan Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, akan tetapi pihak Notaris/PPATlah yang datang bersama Tergugat I ke tempat Penggugat ;

Notaris/PPAT sebagai pejabat yang membuat Akta Jual Beli dalam perkara *aquo*, tidak pernah membacakan isi dari akta yang dibuatnya di hadapan para pihak yaitu suami Penggugat dan Tergugat I sebagai pihak-pihak yang membuat perjanjian serta tidak dihadiri oleh Tergugat II & Tergugat III sebagai saksi dalam perjanjian tersebut ;

Tergugat II dan Tergugat III, pada saat membubuhkan tanda tangan dalam kedudukannya sebagai saksi tidak dihadapan para pihak namun dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH (sekarang almarhum) ;

15. Bahwa telah jelas ternyata Proses Pembuatan Akta Jual Beli atas tanah sengketa dalam perkara *aquo* tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sehingga jelas Akta Jual Beli No. 58/2001 Tanggal 18 Mei 2001 adalah cacat hukum ;
16. Adanya rekayasa licik serta itikad tidak baik Tergugat I dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, maka jelas perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan suami Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara dan oleh karenanya batal demi hukum ;
17. Bahwa telah jelas ternyata segala tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam proses pembuatan akta jual beli atas tanah sengketa dalam perkara *aquo* tidak didasarkan atas Peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak menjunjung tinggi asas kepatutan serta nilai-nilai kejujuran, maka jelas tindakan Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam posita di atas adalah merupakan suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum ;
18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan kerugian yang tidak sedikit dari Penggugat yang dapat diuraikan sebagaimana berikut :

A. Kerugian Materiail

- Kekurangan atas pembayaran harga tanah	Rp. 90.000.000,-
- Pembayaran atas hutang Tergugat I di Bank BPD DIY	Rp. 45.298.208,-
- Biaya pengurusan meminta kembali sertifikat hak atas tanah kepada Tergugat I	<u>Rp. 1.000.000,-</u>

Jumlah Rp.136.000.000,-

(seratus tiga puluh enam juta rupiah)

B. Kerugian Moril :

Bahwa sesungguhnya kerugian moril yang diakibatkan atas perbuatan Para Tergugat adalah tidak dapat dinilai dengan rupiah, namun untuk adanya kepastian hukum maka sangatlah pantas kerugian moril yang dialami oleh Penggugat apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

19. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat ini di samping pula adanya kekhawatiran dipindah-tangankan tanah milik Penggugat dan suami yang saat ini telah dibaliknamakan atas nama Tergugat I kepada pihak lain mohon agar menaruh sita jaminan di atasnya ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Penggugat dan bersama-sama anak Penggugat, yaitu :
 - a. Brury Noorman Syarief, dan
 - b. Melisa Erna Fitri.adalah ahli waris sah dari Jasman Bajuri (ain) ;
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Akta Jual Beli No. 58/2001 tertanggal 18 Mei 2001 adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum ;
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Jual Beli beserta segala akibat hukumnya atas tanah sengketa dalam perkara *aquo* adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat dalam proses pembuatan Akta Jual Beli atas tanah sergketa dalam perkara *aquo* merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung-renteng membayar semua kerugian yang diderita oleh Penggugat ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aqua et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah datang diwakili oleh Kuasa Hukumnya. Tergugat I tidak datang ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan relas panggilan tertanggal 22 April 2009 dan 18 Mei 2009. Demikian pula Tergugat II tidak datang ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan relas panggilan tertanggal 24 April 2009 dan 13 Mei 2009. Tergugat III juga tidak hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan relas panggilan tertanggal 22 April 2009 dan 15 Maret 2009 sedangkan tidak nyata bahwa tidak datangnya Para Tergugat tersebut disebabkan sesuatu halangan yang sah ;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak datang ke persidangan maka upaya perdamaian tidak dapat dilaksanakan. Kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dimana Penggugat menyatakan tetap pada gugatan semula dan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak datang ke persidangan maka Para Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Nikah Nomor 103/10/VI/80 tertanggal 5 Juni 1980 atas nama Djasmann Bajuri dengan Kis Warsiki, diberi tanda : P-1 ;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 340215.530357.0001 tertanggal 06 Agustus 2007 atas nama Kis Warsiki dan Nomor 120437/20127/4310/6715 tertanggal 07 Desember 2001 atas nama Jasman Bajuri, diberi tanda : P-2 ;
3. Foto copy Surat Kematian Nomor 291/Pem/Pgh/Swn/2006 tertanggal 13 September 2006 atas nama Jasman Bajuri, diberi tanda : P-3 ;
4. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 58/2001 tertanggal 18 Mei 2001 atas nama Jasman Bajuri dengan Lindon Sihombing, diberi tanda : P-4 ;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2909/Tirtonirmolo, atas nama Lindon Sihombing, diberi tanda : P-5 ;
6. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00508/2001 atas nama pemegang hak tanggungan BPD DIY Cabang Utama terhadap SHM Nomor 02909/Tirtonirmolo, diberi tanda : P-6 ;
7. Foto copy surat dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Yogyakarta, Nomor S/290/WPL.05/KP.02/2004 tertanggal 02 Juni 2004 tentang Penyelesaian Hutang kepada Negara, diberi tanda : P-7 ;
8. Foto copy Slip Setoran Bank BRI tertanggal 14 Nopember 2006 atas nama penyetor Kis Warsiki kepada Bendahara Penerima KP2LNY, diberi tanda : P-8 ;
9. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 14 September 2005 yang dibuat oleh Lindon Sihombing, diberi tanda : P-9 ;
10. Foto copy Surat Peroyaan Hipotik / Hak Tanggungan, Nomor 8998/KR.0100 tertanggal 27 Nopember 2006 yang dikeluarkan oleh BPD DIY Cabang Utama, diberi tanda : P-10 ;

11. Foto copy Surat Keterangan tertanggal 28 Agustus 2006 yang dibuat oleh RSU PKU Muhammadiyah Bantul atas nama pasien Bapak Jasman, diberi tanda : P-11 ;
12. Foto copy kwitansi pembayaran biaya rawat inap tertanggal 28 Agustus 2006, atas nama Bp. Jasman, diberi tanda : P-12 ;
13. Foto copy Nota Rekening Rawat Inap RSU PKU Muhammadiyah Bantul tertanggal 28 Agustus 2006, atas nama pasien JASMAN, diberi tanda : P-13 ;
14. Foto copy Rincian Biaya Perawatan RS Bethesda Yogyakarta tertanggal 31 Agustus 2006 atas nama JASMAN BAJURI, diberi tanda : P-14 ;
15. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB, tertanggal 02 Mei 2006 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tertanggal 03 Januari 2005 atas nama Jasman Bajuri, diberi tanda . P-15 ;
16. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB, tertanggal 16 September 2005 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tertanggal 02 Januari 2006 atas nama Jasman Bajuri, diberi tanda : P-16 ;
17. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran PBB, tertanggal 12 September 2007 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tertanggal 02 Januari 2007 atas nama Jasman Bajuri, diberi tanda : P-17 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup menurut peraturan yang berlaku. Untuk surat bukti bertanda P-2, P-4 sampai dengan P-17 telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah sesuai. Untuk surat bukti bertanda P-1 dan P-3 tidak dapat dicocokkan dengan surat aslinya karena Penggugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya. Untuk surat bukti tersebut akan dijadikan sebagai referensi bagi Majelis Hakim untuk menemukan alat bukti persangkaan ;

Menimbang, bahwa di samping mengajukan surat-surat bukti, Penggugat juga telah mengajukan dua orang saksi, dimana masing-masing saksi telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

I. Saksi I : TEGO ABDI :

- Bahwa, Saksi bertempat tinggal di Menayu Kidul, Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul ;
- Bahwa, Saksi mengetahui permasalahan tanah yang dibeli oleh Bapak Jasman Bajuri karena tanah tersebut letaknya tidak jauh dari rumah Saksi ;
- Bahwa, Penggugat adalah isteri Bapak Jasman Bajuri. Bapak Jasman Bajuri dan Penggugat membeli tanah tersebut dari orang yang bernama Pak HARTO ;
- Bahwa, sampai sekarang setahu Saksi tanah tersebut masih milik Penggugat dan yang menguasai juga Penggugat ;
- Bahwa, dalam keseharian Penggugat bersama dengan suaminya tinggal di rumahnya yang berada di Dongkelan. Sesekali saja mereka menengok tanah yang ada di Menayu. Tanah tersebut ditempati oleh saudaranya Penggugat ;
- Bahwa, Penggugat tidak menempati tanah yang di Menayu karena Penggugat juga memiliki rumah di Dongkelan yang berfungsi sebagai toko kelontong ;
- Bahwa, luas tanah tersebut sekitar 800 m² dengan harga pada waktu dibeli oleh Jasman Bajuri dari Pak Harto ± Rp. 100.000,- per meter² ;
- Bahwa, batas – batas tanah tersebut adalah :
 - Sebelah Utara : jalan Kampung ;
 - Sebelah Selatan : rumah dan pekarangan Pak. Jamin ;
 - Sebelah Timur : rumah dan pekarangan Pak Yanto ;
 - Sebelah Barat : Wedi Kenser ;
- Bahwa, pada tahun 2003 Saksi mengetahui orang yang bernama LINDON SIHOMBING pada saat Saksi bersama warga Dusun Menayu Kidul melakukan kerja bakti dan melihat orang tersebut ada di lokasi tanah pekarangan yang saat ini dijadikan sengketa itu. Setelah itu Saksi tidak pernah lagi bertemu dengan Lindon Sihombing ;

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui maksud kedatangan Lindon Sihombing ke tempat itu ;
- Bahwa, Saksi pernah mendengar kalau ada tanah di Menayu yang akan disita oleh bank. Saksi tidak mengetahui secara persis letak tanah yang akan disita tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat telah membenarkannya ;

2. Saksi II : DWI WARSITI :

- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat itu karena Saksi pernah ikut bekerja di tempat Penggugat sebagai penjaga toko kelontong milik Penggugat. Saksi juga kenal dengan Tergugat I karena sering ke tempat Penggugat ;
- Bahwa, Penggugat adalah isteri Jasman Bajuri. Pak Jasman sekarang sudah meninggal ;
- Bahwa, dalam perkawinan Penggugat dengan Pak Jasman mempunyai 2 orang anak yang bernama Brury Noorman Syarif dan Melisa Erma Fitri ;
- Bahwa, Penggugat dengan LINDON SIHOMBING mempunyai hubungan bisnis transportasi atau agen perjalanan. Penggugat mempunyai usaha Toko Kelontong di Dongkelan dan membuka agen perjalanan / travel, sedangkan LINDON SIHOMBING memiliki usaha transportasi biro perjalanan. Kedua saling bekerja sama ;
- Bahwa, pada saat Penggugat ada hubungan bisnis dengan Tergugat I, Jasman Bajuri masih hidup namun menderita sakit leukemia, sehingga yang menjalankan usahanya Penggugat ;
- Bahwa, selama Saksi bekerja di tempat Penggugat, Saksi belum pernah mengetahui atau mendengar kalau Penggugat mengadakan jual beli tanah yang terletak di Dusun Menayu kepada Tergugat I ;
- Bahwa, Pak JASMAN BAJURI meninggal dunia itu kurang lebih sudah 3 tahun yang lalu yaitu pada tahun 2006 ;
- Bahwa, Saksi mengetahui Penggugat memiliki tanah yang terletak di Dusun Menayu . Tirtonirmolo, Kasihan, Bantul ;

- Bahwa, setahu Saksi tanah itu dulunya milik Pak Harto. Pindah tangan dari Pak Harto ke Penggugat antara tahun 1997 – 1998 ;
- Bahwa, yang menempati tanah sengketa saat ini adalah saudara Penggugat yang bernama Bu ANGER sejak empat tahun yang lalu. Penggugat sendiri tinggal di Dongkelan ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat telah membenarkannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan alat bukti saksi maupun bukti-bukti yang lainnya lagi ;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan alat-alat bukti ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 22 Juli 2009 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya tidak dimuat dalam Putusan ini tetapi merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi, melainkan mohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan ini adalah Penggugat dengan suaminya (Jasman Bajuri) pernah menjual tanah miliknya (obyek sengketa) kepada Tergugat I seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan pembayaran melalui empat tahap, setiap tahap sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dalam jangka waktu satu tahun. Selanjutnya Tergugat I bersama dengan Notaris./ PPAT Willy Tjondronimpuno, SH

datang menemui Penggugat dan suaminya dengan membawa form akta jual beli yang masih blangko kosong. Akhirnya terjadilah transaksi jual beli tanah tersebut, dimana Penggugat dan suaminya menandatangani blangko kosong akta jual beli. Selanjutnya Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama. Setelah jatuh tempo pembayaran tahap kedua, Penggugat berusaha untuk meminta pembayaran tahap kedua tersebut kepada Tergugat I namun Tergugat I selalu menghindar. Pada akhirnya Tergugat I menyerahkan akta jual beli tanah tersebut di atas. Ternyata dalam akta tersebut tertulis harga tanah yang semula disepakati Rp. 120.000.000,- namun hanya ditulis Rp. 30.000.000,-. Belakangan hari diketahui ternyata Tergugat I telah membalik nama sertipikat tanah tersebut dan menjaminkannya ke Bank BPD DIY. Atas hutangnya tersebut Tergugat I telah melakukan wanprestasi dan tanah obyek sengketa yang dijamin akan dilelang. Berhubung Penggugat ingin menyelamatkan tanah tersebut, akhirnya Penggugat melunasi segala hutang Tergugat I kepada Bank BPD DIY. Karena akta jual beli tanah dibuat atas dasar tipu muslihat dan tidak sesuai dengan kesepakatan awal, maka Penggugat menuntut agar jual beli atas tanah yang menjadi obyek sengketa dinyatakan batal dan tuntutan-tuntutan lain seperti tercantum dalam petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2909, dulu atas nama HARTOWIYONO alias GIYCNO yang kemudian telah dibalik-nama JASMAN BAJURI dan terakhir dibalik nama menjadi LINDON SIHOMBING, luas 802 m², yang terletak di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul dengan batas-batas :

Sebelah Utara : jalan kampung, rumah dan pekarangan milik Bambang, pekarangan milik Dullah ;

Sebelah Selatan : rumah dan pekarangan milik Jamin ;

Sebelah Timur : rumah dan pekarangan milik Yanto ;

Sebelah Barat : Wedi Kengser ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat tersebut, setelah dianalisis dapat disimpulkan terdapat hal yang harus dibuktikan, yaitu :

► *Apakah jual beli yang dilakukan Jasman Bajuri dan Penggugat dengan Tergugat I terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini telah sah menurut hukum atau tidak ?*

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi persyaratan (Pasal 1320 KUHPerdara) :

1. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Mengenai suatu pokok persoalan tertentu ;
4. Oleh suatu sebab yang tidak terlarang ;

Kesepakatan menjadi tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUHPerdara). Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu-muslihat yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak akan membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut (Pasal 1328 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan dapat diketahui Jasman Bajuri yang adalah suami Penggugat semasa hidupnya telah membeli tanah yang menjadi obyek sengketa dari pemiliknya bernama Hartowiyono alias Giyono. Menurut Para Saksi setelah Jasman Bajuri meninggal dunia pada tanggal 31 Agustus 2000 (surat bukti bertanda P-3) tanah tersebut tetap dikuasai oleh Penggugat sebagai isteri Jasman Bajuri sampai dengan sekarang. Saksi Tego Abdi yang tinggal berdekatan dengan lokasi tanah obyek sengketa menerangkan tanah tersebut sejak dibeli oleh Jasman Bajuri sampai sekarang tetap dikuasai oleh Penggugat dan suaminya. Demikian pula menurut keterangan Saksi Dwi Warsiti yang pernah bekerja pada Penggugat, tanah obyek sengketa juga selalu dikuasai Penggugat dan suaminya sampai sekarang ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan pada tahun 2001 Penggugat dan Jasman Bajuri (suami Penggugat) berencana menjual tanah obyek sengketa milik Jasman Bajuri kepada Tergugat I karena ketika itu Jasman Bajuri dalam keadaan sakit dan memerlukan biaya untuk pengobatan. Akhirnya disepakati harga tanah sebesar Rp. 120.000.000,- dengan pembayaran 4 kali, setiap tahap sebesar Rp. 30.000.000,-. Kemudian Tergugat I bersama dengan Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH mendatangi Penggugat dan Jasman Bajuri untuk meminta tanda-tangan. Penggugat dan Jasman Bajuri akhirnya menanda-tangani form jual beli tanah yang masih berupa blangko kosong serta menerima uang sebesar Rp. 30.000.000,- dari Tergugat I sebagai pembayaran tahap pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-4 berupa Akta Jual Beli Nomor 58/2001 tanggal 18 Mei 2001 dapat diketahui telah terjadi jual beli antara Jasman Bajuri dengan Lindon Sihombing terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dengan harga sebesar Rp. 30.000.000,-. Dengan demikian telah terjadi perbedaan mengenai harga tanah yang semula disepakati sebesar Rp. 120.000.000,- ternyata dalam akta jual beli hanya ditulis seharga Rp. 30.000.000,-. Atas kenyataan tersebut Penggugat merasa dirinya dan suaminya telah ditipu oleh Tergugat I karena harga tanah sesuai dengan kesepakatan yakni Rp. 120.000.000,- namun yang tertulis dalam akta jual beli hanya sebesar Rp. 30.000.000,-. Penggugat meminta agar sertipikat tanah obyek sengketa dikembalikan dan jual beli dibatalkan ;

Menimbang, bahwa belakangan baru diketahui ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 2909 tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Lindon Sihombing (surat bukti bertanda P-5) dan kemudian oleh Tergugat I dijadikan sebagai jaminan hutang ke Bank BPD DIY Cabang Utama. Pada tanggal 02 Juni 2004 Tergugat I telah menerima surat dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Yogyakarta tentang penyelesaian hutang Tergugat I kepada Bank BPD DIY (surat bukti bertanda P-7) ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat menginginkan tanah obyek sengketa kembali lagi ke Penggugat, maka Penggugat akhirnya melunasi hutang Tergugat I ke Bank BPD DIY sebesar Rp. 45.298.209,- (surat bukti bertanda P-8) ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut tampak jelas sejak awal Tergugat I telah berniat memanfaatkan keadaan / kondisi kesehatan Jasman Bajuri yang saat itu sedang sakit dan membutuhkan biaya pengobatan untuk kepentingan atau keuntungan Tergugat I sendiri. Tergugat I dengan dibantu oleh Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH telah menyodorkan blangko kosong form jual beli kepada Jasman Bajuri dan Penggugat. Karena Jasman Bajuri dan Penggugat sedang membutuhkan biaya perawatan dan pengobatan maka tanpa pikir panjang lagi mereka langsung menanda-tangani form jual beli tersebut. Pada saat itu juga Penggugat telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp. 30.000.000,- sebagai pembayaran tahap pertama ;

Menimbang, bahwa dari rangkaian peristiwa yang terjadi seperti tersebut di atas, telah terjadi pelanggaran kesepakatan dalam perjanjian jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I. Dalam perjanjian awal harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 120.000.000,- dengan pembayaran empat tahap. Tahap pertama sebesar Rp. 30.000.000,-. Sisanya dibayar secara bertahap dalam jangka waktu satu tahun, tiap-tiap tahap sebesar Rp. 30.000.000,-. Form jual beli yang ditanda-tangani oleh Jasman Bajuri dan Penggugat semula masih dalam keadaan kosong telah berubah menjadi akta jual beli nomor 58/2001. Dalam akta tersebut harga tanah yang tercantum tidak sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat telah membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 2909 dari Jasman Bajuri menjadi Lindon Sihombing lalu menjaminkannya ke Bank BPD DIY sampai akhirnya terjadi tunggakan hutang sebesar Rp. 45.298.208,- ;

Menimbang, bahwa Tergugat I pada akhirnya telah mengakui kesalahannya dengan membuat surat pernyataan (surat bukti bertanda P-9). Dan demi menyelamatkan tanah

peninggalan suaminya Penggugat telah membayar hutang Tergugat I kepada Bank BPD DIY tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa jika memang nilai tanah obyek sengketa sejak semula hanya Rp. 30.000.000,- saja, tidak mungkin Penggugat bersedia melunasi hutang Tergugat I ke Bank BPD DIY karena jumlah uang yang telah Ia terima dari Tergugat I hanya sebesar Rp. 30.000.000,- sedangkan hutang Tergugat I kepada Bank BPD DIY sebesar Rp. 45.298.208,- ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas terbukti kesepakatan yang terjadi dalam perjanjian jual beli antara Jasman Bajuri dan Penggugat dengan Tergugat I didasarkan pada tipu muslihat yang dilakukan Tergugat I yang dibantu oleh Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH, yakni berupa perubahan harga yang seharusnya Rp. 120.000.000,- namun dalam akta jual beli hanya ditulis sebesar Rp. 30.000.000,-. Disamping itu form akta jual beli yang ditanda-tangani Jasman Bajuri dan Penggugat yang semula blangko kosong telah diisi dengan harga yang tidak sesuai dengan seharusnya ;

Menimbang, bahwa karena kesepakatan didasarkan pada tipu muslihat yang dilakukan Tergugat I maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum. Karena perjanjian jual beli tanah obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum, maka akta jual beli nomor 58/2001 tertanggal 18 Mei 2001 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Willy Tjondronimpuno, SH juga menjadi tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Penggugat bersama-sama dengan anak Penggugat ditetapkan sebagai ahli waris sah dari Jasman Bajuri (alm), berdasarkan keterangan saksi-saksi dan surat bukti bertanda P-1 dapat diketahui Penggugat telah menikah secara sah dengan Jasman Bajuri. Mereka kemudian mempunyai dua orang anak bernama Brury Noorhan Syarief dan Melisa Erma Fitri. Berdasarkan surat bukti bertanda P-3 berupa surat kematian dapat diketahui Jasman Bajuri meninggal dunia pada tanggal 31 Agustus 2006. Karena Jasman Bajuri telah meninggal dunia maka Penggugat

sebagai isterinya dan Brury Noorman Syarief dan Melisa Erma Fitri sebagai anak-anaknya menjadi ahli waris Jasman Bajuri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat tuntutan Penggugat mengenai hal itu cukup beralasan sehingga dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai tuntutan Penggugat agar jual beli atas tanah sengketa dalam perkara *a quo* adalah tidak sah dan batal demi hukum, Majelis hakim berpendapat seperti telah dipertimbangkan di atas perjanjian jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan Penggugat dan Jasman Bajuri dengan tergugat I didasarkan pada kesepakatan yang tidak sah karena mengandung tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I. Perjanjian yang demikian menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Oleh karena itu tuntutan Penggugat mengenai hal itu cukup beralasan sehingga harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Akta Jual Beli Nomor 58/2001 tertanggal 18 Mei 2001 dinyatakan cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum, karena penerbitan akta jual beli tersebut didasarkan pada perjanjian jual beli yang tidak sah dan cacat hukum karena terdapat unsur rekayasa, tipu muslihat dan tidak sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh Jasman Bajuri dan Penggugat dengan Tergugat I, maka akta jual beli tersebut cacat hukum oleh karena itu menjadi batal demi hukum. Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat tuntutan Penggugat tersebut cukup beralasan dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat karena Tergugat I telah melakukan peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal dengan merubah harga pembelian tanah obyek sengketa, maka Tergugat I telah melanggar hak dari Penggugat sehingga melakukan perbuatan melawan hukum. Demikian pula Tergugat II dan Tergugat III karena telah ikut menanda-tangani akta jual beli yang cacat hukum sedangkan

mereka tidak hadir pada saat transaksi, maka Tergugat II dan Tergugat III juga telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu tuntutan Penggugat mengenai hal itu dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi materiil yang dituntut oleh Penggugat dipertimbangkan setagai berikut :

- Bahwa, karena perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Jasman Bajuri dan Penggugat dengan Tergugat I telah dinyatakan tidak sah dan batal yang pada akhirnya tanah obyek sengketa akan kembali lagi kepada Penggugat maka harga tanah obyek sengketa baik yang telah dibayarkan maupun yang belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat menjadi batal juga ;
- Bahwa, dengan demikian kekurangan atas pembayaran harga sebesar Rp. 90.000.000,- tidak dapat dibebankan lagi kepada Tergugat I ;
- Bahwa, demikian juga uang sebesar Rp. 30.000.000,- yang telah diterima Penggugat dari Tergugat I karena uang tersebut merupakan pembayaran harga tanah obyek sengketa, sedangkan perjanjian jual beli tanah obyek sengketa telah dinyatakan tidak sah dan batal, maka Penggugat tidak berhak menerima uang sebesar Rp. 30.000.000,- tersebut. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat uang sebesar Rp.30.000.000,- yang telah diterima oleh Penggugat akan dikompensasikan dengan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Bank BPD DIY atas pembayaran hutang Tergugat I, sehingga sisa uang Penggugat yang masih harus dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah : Rp. 45.298.208,- dikurangi Rp. 30.000.000,- = Rp. 15.298.208,- ;
- Bahwa, mengenai tuntutan biaya pengurusan meminta kembali sertipikat hak atas tanah kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000,- cukup beralasan sehingga dapat dikabulkan :

Menimbang, bahwa dengan demikian ganti kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar **Rp. 16.298.208,-** (enam belas juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus delapan rupiah). Ganti kerugian tersebut sepenuhnya

menjadi tanggung jawab Tergugat I dan tidak dapat dibebankan kepada Tergugat II dan Tergugat III karena yang mempergunakan uangnya adalah Tergugat I, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III hanya sekedar menjadi saksi dalam penerbitan Akta Jual Beli ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti kerugian moriil Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian moriil yang ditanggung oleh Penggugat, oleh karena itu mengenai kerugian moriil tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan tidak nyata pula bahwa tidak datangnya itu disebabkan adanya suatu halangan yang sah, serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan cukup beralasan, maka Para Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dapat dikabulkan seluruhnya dengan verstek ;

Menimbang, bahwa karena gugatan dikabulkan, maka biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung- renteng ;

Mengingat, ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

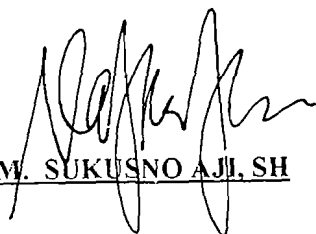
MENGADILI :

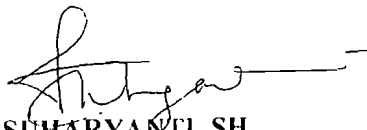
1. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan Penggugat bersama-sama anak Penggugat yang bernama Brury Noorman Syarief dan Melisa Erma Fitri adalah ahli waris sah dari Jasman Bajuri (alm.) ;
4. Menyatakan jual beli atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 58/2001 tertanggal 18 Mei 2001 cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 16.298.208,- (enam belas juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus delapan rupiah) ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung-renteng sebesar : Rp. 346.000,- (tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;


Demikianlah putusan ini dijatuhkan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2009 oleh : **PURWONO, SH, MH** sebagai Hakim Ketua, **M. SUKUSNO AJI, SH** dan **SUHARYANTI, SH** sebagai Hakim-hakim Anggota. putusan tersebut diucapkan pada hari : Rabu, tanggal : 29 Juli 2009 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh : **PARJONO** sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim- Hakim Anggota.

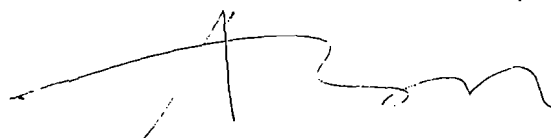

M. SUKUSNO AJI, SH


SUHARYANTI, SH

Hakim Ketua,


PURWONO, SH, MH

Panitera Pengganti,


PARJONO

Perincian biaya :

- Pendaftaran perkara : Rp. 30.000,-

- Biaya Panggilan : Rp. 305.000,-

- Meterai putusan : Rp. 6.000,-

- Redaksi putusan : Rp. 5.000,-

J u m l a h : Rp. 346.000,-

(tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah).