

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH  
(Analisis Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**NASRULLAH  
NPM. 1906200037**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : **PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL-BELI HAK ATAS TANAH**  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3542K/Pdt./2019)

Nama : Nasrullah

NPM. : 1906200037

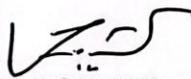
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal: 17 September 2024**

### Dosen Penguji

		
<u>Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.</u> NIDN. 0111088002	<u>Prof. Dr. Surya Perdana., S.H., M.Hum</u> NIDN. 0011066204	<u>Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn</u> NIDN. 0128077201

**Disahkan Oleh:**  
**Dekan Fakultas Hukum UMSU**

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK/KP/PT/NU/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahumedsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 17 September 2024, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : Nasrullah  
NPM : 1906200037  
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Pembatalan Perjanjian Jual-Beli Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3542K/Pdt./2019)

Penguji : 1. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. NIDN. 0111088002  
2. Prof. Dr. Surya Perdana., S.H., M.Hum NIDN. 0011066204  
3. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn NIDN. 0128077201

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 17 September 2024

**PANITIA UJIAN**

Ketua

**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

Sekretaris

**Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H**  
NIDN: 0118047901



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila membuat surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 191/SK/BAN-PT/A-AK/P/PT/11/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

### BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : NASRULLAH  
NPM : 1906200037  
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata  
Judul Skripsi : **PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL-BELI HAK ATAS TANAH**  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3542K/Pdt./2019)

Dosen Pembimbing : Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn

Selanjutnya layak untuk diujikan.

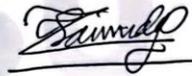
Medan, 11 September 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

Sekretaris

  
Dr. Zainuddin, SH., M.H  
NIDN. 0118047901



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya  
Bisa merubah dunia ini agar lebih baik  
dengan langkahnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/IAK/KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NASRULLAH  
NPM : 1906200037  
Program : Strata-1  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Putusan Nomor : 354 K/Pdt/2019)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 03 Agustus 2024

  
  
Nasrullah

## ABSTRAK

### PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Analisis Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019)

NASRULLAH  
NPM. 1906200037

Secara umum dapat dikatakan bahwa dalam berbagai sistem hukum, tidak dipenuhinya kebebasan dalam menyatakan kehendak, merupakan salah satu alasan untuk menyatakan bahwa kesepakatan dalam perjanjian tersebut cacat. Tetapi dalam perkembangan lebih lanjut, hukum perjanjian menerima penyalahgunaan keadaan sebagai unsur yang menyebabkan cacat kehendak. Dalam praktik peradilan di Indonesia, terdapat berbagai variasi putusan pengadilan, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam tingkat yang lebih tinggi dalam perkara gugatan pembatalan perjanjian Berdasarkan hasil kajian, dalam praktik tidak semua gugatan atas dasar terjadinya Pembatalan perjanjian dikabulkan oleh hakim. Salah satu contoh kasus adanya pembatalan perjanjian pernah terjadi dalam putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019. Adapun penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang berlaku di Indonesia, sebagai alasan dalam membatalkan suatu perjanjian, serta analisis hukum Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, dalam penelitian ini sifat penelitian adalah deskriptif, sebagaimana sumber data yang diambil dari data yang bersumber dari data sekunder yang diperoleh secara studi kepustakaan (*library research*). Kemudian, data diolah dan dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif

Berdasarkan hasil penelitian bahwa pengaturan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang berlaku di Indonesia terutama diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan dalam membatalkan suatu perjanjian dapat terlihat yakni dengan menggunakan asas itikad baik sebagai pintu masuk Hakim untuk menilai suatu perjanjian. Iktikad baik dalam hukum kontrak mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019 dimana dianalisis dari perjanjian yang telah dilakukan antara pihak-pihak terkait terdapat kesalahan, yang harusnya adalah Perjanjian beli tanah yang tidak disadari oleh pemilik surat tanah, pada saat peristiwa terjadi pemilik surat tanah tidak teliti dan membaca surat perjanjian tersebut secara langsung dikarenakan sudah percaya terhadap pihak pihak terkait, begitu juga pihak Notaris yang menjadi pejabat pembuat perjanjian tersebut tidak menjelaskan kepada pemilik surat tanah bahwasanya surat yang ditandatangani merupakan surat perjanjian jual beli.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Jual Beli atas Tanah, Pembatalan.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama dan paling utama penulis ucapkan rasa syukur atas kehadiran Allah SWT yang Maha pengasih dan Maha penyayang dan atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini bisa terselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Analisis Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019)”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankan penulis mengucapkan terima kasih dengan setulus hati kepada Ayahanda Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan kemudahan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan dapat menyelesaikan pendidikan program Sarjana Hukum ini. Ayahanda Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Faisal, S.H., M.Hum. atas kesempatan dan menjadi kebanggaan sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga kepada Ayahanda Wakil Dekan I Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan II Ibunda Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terima kasih yang sebesar-besarnya dan hormat penulis kepada Bapak Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H., M.Mar. selaku Dosen Pembimbing penulis yang penuh perhatian dan ketulusan yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Tidak lupa juga penulis

ucapkan terima kasih sebesar-besarnya dan hormat penulis kepada seluruh Dosen Pengajar di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya kepada Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Perdata atas bantuan serta motivasi beliau yang diberikan kepada penulis.

Tidak lupa juga terima kasih yang teristimewa penulis ucapkan kepada kedua orang tua penulis tercinta, Marzuki Sulaiman, S.H (Ayah), Wardiah (Mami), dan kepada Laila Rahmina (Kakak), Diah Salsabila (Kakak), yang selalu memberikan dukungan dan menyemangati penulis baik secara moril maupun materill dalam pembuatan serta pengerjaan skripsi ini sampai selesai.

Akhir kata, penulis meminta maaf jika ada kesalahan baik tulisan maupun lisan yang sekiranya tidak berkenan di dalam hati saudara dan saudari sekalian. Sekali lagi, penulis ucapkan terima kasih. Semoga kita semua selalu dalam lindungan Allah SWT dan selalu diberkahi oleh Allah SWT, *Aamiin*.

*billahi fii sabililhaq fastabiqul khairat*

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Medan, 21 Agustus 2024  
Hormat Penulis,

Nasrullah  
1906200037

## **DAFTAR ISI**

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	6
2. Tujuan Penelitian.....	6
3. Faedah penelitian.....	7
B. Defenisi Operasional .....	7
C. Keaslian Penelitian .....	8
D. Metode Penelitian.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
A. Jual Beli.....	13
B. Perjanjian Jual Beli.....	15
C. Pembatalan Perjanjian .....	24
<b>BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Putusan No.3542K/Pdt/2019 .....	30
B. Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Dalam Membatalkan Suatu Perjanjian dalam putusan No.3542K/Pdt/2019 .....	46
C. Analisis Hukum Putusan No.3542K/Pdt/2019.....	53
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>68</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Seiring dengan berkembangnya dinamika kehidupan sosial kemasyarakatan, hubungan interaksi antar individu semakin luas, terutama dalam hubungan yang bersifat ekonomi dan bernilai komersial, diantaranya adalah yang menyangkut perikatan atau perjanjian. Masyarakat semakin banyak yang mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya dan akhirnya menimbulkan suatu perjanjian.

Perjanjian merupakan instrumen bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengikatkan diri satu dengan yang lain dalam rangka memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Menurut hukum perjanjian yang berlaku kita mengenal adanya asas kebebasan berkontrak yang menentukan bahwa pihak yang mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian dan mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan.<sup>1</sup> Asas kebebasan berkontrak ini sendiri diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang artinya para pihak bersangkutan diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuat seperti suatu undang-undang.

---

<sup>1</sup> Togi Pangaribuan. (2019). “Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat “Wanprestasi””, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol. 49. No 2, halaman 443.

Namun banyak orang awam yang tidak mengerti jika suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHperdata, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian jual beli atas tanah. Perjanjian merupakan 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 pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian 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 memnuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau telah dilaksanakan secara bertentangan atau tida sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 91.



---

<sup>3</sup> Salim, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 266.

Yang artinya: " Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya." (Q.S. Al-Isra': 34). Selain daripada itu, Rasulullah juga menegaskan terkait tidak bolehnya seseorang untuk melanggar janji (ingkar janji/*wanprestasi*) karena hal itu merupakan ciri orang munafik, yang dituangkan dalam hadits yaitu: "Tanda orang munafik itu ada 3 (tiga), yaitu: bila berkata ia dusta, apabila berjanji ia melanggar dan bila dipercaya ia berkhianat." (HR Bukhari dan Muslim).

Jual-beli merupakan perjanjian antara penjual sebagai penyedia barang dengan pembeli sebagai penerima barang yang didasari atas dasar permintaan, sehingga ada kesepakatan yang terbentuk dan menimbulkan hak dan kewajiban.

Pihak-pihak dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli. Obyek dari jual beli adalah prestasi, yaitu debitur berkenaan atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan hak milik atas tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamalamanya dan pada waktu transaksi berlangsung pembeli baru membayar tanah tersebut sebagian harga dari kesepakatan yang telah dibuat kepada penjual. Sejak saat berlangsungnya transaksi tanah tersebut, maka telah terjadi pula peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Eli Wuria Dewi, 2014, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah Dan Segala Perizinannya* Yogyakarta: Buku Pintar, halaman 56.

Perjanjian perikatan jual beli merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli dalam bertransaksi dan dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli karena perjanjian perikatan jual beli tersebut belum mengalihkan hak atas tanah sepenuhnya serta lemahnya kekuatan hukum yang mengikat.<sup>5</sup> Perikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris.

Secara umum undang-undang telah mengatur tentang perjanjian jual-beli, sehingga dapat dikatakan perjanjian jual-beli yang dilakukan terhadap objek berupa barang adalah perjanjian yang bernama. Pengaturan mengenai perjanjian jual-beli adalah dalam penjelasan Pasal 1457 sampai dengan penjelasan Pasal 1540 KUHPerduta.

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, pada dasarnya wanprestasi merupakan hal dominan sebagai pemicu batalnya suatu perjanjian akan tetapi harus dikaji pula beberapa alasan terjadinya wanprestasi tersebut sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian jual beli tanah. Ada beberapa penyebab wanprestasi yang berimbas pada batalnya suatu perjanjian, salah satunya adalah unsur yang belum dipenuhi oleh salah satu pihak terkait yaitu pihak penjual tidak menyelesaikan perihal kepemilikan tanah yang dijualnya, mengingat telah dilakukan pembelian tanah dan terbayar lunas. Berdasarkan uraian-uraian tersebut yang telah dijelaskan di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut tentang hal tersebut ke

---

<sup>5</sup> Sinta Anggun Larasati. (2022). "Pembatalan Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Akibat Wanprestasi", halaman 2.

dalam suatu penulisan skripsi dengan judul "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019)".

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah dalam putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019 ?
- b. Bagaimana alasan pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah dalam putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019?
- c. Bagaimana analisis hukum Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019 ?

### **2. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan utama penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Selain itu, penulisan ini bertujuan untuk menjawab permasalahan yang telah diuraikan diatas. Adapun tujuan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah dalam putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019.
2. Untuk mengetahui alasan pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah dalam putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019.
3. Untuk mengetahui analisis hukum Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019.

### 3. Faedah Penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis dan dapat menyampaikan pengetahuan yang diperlukan.

Adapun faedah dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

a. Secara Teoritis

Dari segi teoritis, penelitian ini bermanfaat untuk menambah dan melengkapi literatur pengetahuan umum, khususnya mengenai pembatalan perjanjian jual beli atas tanah akibat bagi semua pihak yang berkepentingan.

b. Secara Praktis

Dari segi praktis, penelitian ini untuk memberikan kontribusi kepada masyarakat maupun pihak-pihak yang berkepentingan sehingga dapat bermanfaat dalam kehidupan sehari-hari mengenai pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah.

### B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.<sup>6</sup> Berdasarkan judul peneliti ini yaitu “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019). Maka diterangkan definisi operasional yang sesuai dengan variabel judul tersebut adalah sebagai berikut :

---

<sup>6</sup> Ida Hanifah, dkk, 2021, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, halaman 17.

1. Pembatalan

Suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.<sup>7</sup>

2. Perjanjian

Dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

3. Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

### **C. Keaslian Penelitian**

Penulis meyakini bahwa pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah akibat adanya wanprestasi merupakan hal yang harus diketahui dan dipahami oleh masyarakat. Dari beberapa judul penelitian yang diangkat, peneliti tidak menemukan adanya penelitian yang sama yang membahas akan hal tersebut.

Terdapat dua judul yang hampir sama mendekati penelitian ini yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, antara lain :

1. Skripsi Tri Sandhy Alfatah Wijaya, NPM : 1706200193, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, tahun 2022 yang berjudul “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Analisis Putusan Nomor

---

<sup>7</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Analisis>, diakses pada Kamis 15 Mei 2024 Pukul 20.10 WIB.

234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)”, Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif hanya menekankan mengenai penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah.

2. Skripsi Shinta Anggun Larasati, NIM : 1811111046, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya, tahun 2022 yang berjudul “Pembatalan Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Akibat Wanprestasi”, Penelitian ini bersifat normatif kualitatif hanya menekankan pada alasan pembatalan jual beli tanah kavling.
3. Jurnal Mohamad Fajri Mekka Putra and Syarifah Desi Putriani Ramadhanty, ‘Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/PDT.G/2020/PN SBY)’, *Pakuan Law Review*, 8.4 (2022), 106–14. Namun penelitian ini hanya menerangkan tentang perlindungan hukum dari pihak yang dirugikan.

#### **D. Metode Penelitian**

##### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja, sedangkan pendekatannya menggunakan pendekatan perundang-undangan yaitu menelaah semua undang-undang yang bersangkutan dengan isu yang diketengahkan.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum bertujuan untuk menggambarkan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum di masyarakat. Maka berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian untuk menggambarkan keadaan obyek atau peristiwa untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

## **3. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam; yaitu Al-Qur'an yang disebut adalah data kewahyuan dan Hadist (Sunnah Rasul), diantaranya yaitu Al-Qur'an Surah Al-Isra' ayat 34 dan Hadits Riwayat Bukhari dan Muslim.
- b. Data sekunder, yaitu yang bersumber atau diperoleh dari pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Data sekunder terdiri atas:
  - 1) Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria.
  - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer. Bahan hukum

sekunder merupakan hasil olahan pendapat atau pemikiran para pakar atau ahli yang berkaitan dengan masalah yang dikaji dan bahan yang diperoleh dari Hasil-hasil penelitian, Jurnal, Skripsi, Tesis, Dokumen resmi, dan Buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.

- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum Ensiklopedia atau kamus hukum Bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan<sup>8</sup> seperti internet, dan lain sebagainya

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library reaserch*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1) Offline, yaitu menghimpun data studi keperustakaan (*library reaserch*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik didalam maupun diluar lingkungan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Ida Hanifah, dkk. *Op Cit.*, halaman 21.

<sup>9</sup> *Ibid.*,

- 2) Online, yaitu studi keperpustakaan (*library reaserch*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.<sup>10</sup>

## **5. Analisis Data**

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data dipergunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>*Ibid.*,

<sup>11</sup>*Ibid.*, halaman 22.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Jual Beli**

##### **a. Pengertian Jual Beli Tanah**

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut Kamus Bahasa Indonesia, jual beli dimaknai dalam dua suku kata, yaitu jual dan beli. Jual adalah perbuatan menjual, dimana memberikan sesuatu dengan uang yang sepadan dengan apa yang diberikan.<sup>12</sup> Sedangkan beli adalah perbuatan membeli yang merupakan memperoleh sesuatu dengan menukarnya menggunakan uang atau membayar.<sup>13</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak setuju untuk menyerahkan barang dan pihak lain setuju untuk membayar harga yang disepakati kedua belah pihak.

R. Subekti mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian bertimbal balik yang mana pihak penjual berjanji menyerahkan hak milik atas suatu benda sedangkan pihak pembeli berjanji membayar dengan sejumlah uang sebagai imbalan dari bentuk perolehan atas hak milik tersebut. Jual beli merupakan peristiwa perdata yang sering dilakukan demi memperoleh hak milik atas suatu benda.

---

<sup>12</sup> Wahyu Untara, 2014, *Kamus Bahasa Indonesia*, Yogyakarta: Indonesia Tera, halaman 225.

<sup>13</sup> *Ibid.*, halaman 58.

Unsur-unsur pokok yang terdapat pada jual beli adalah barang dan harga. Perjanjian jual beli bersifat konsensual yang ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdata bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak saat mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan ataupun harga belum dibayar.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli.

b. Syarat-syarat jual beli

Terjadinya perjanjian jual-beli terhadap sebuah barang, apabila telah terjadi kesepakatan. Oleh sebab itu, kata sepakat merupakan syarat sahnya perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Kesepakatan transaksi perjanjian jual-beli tersebut dianggap sah secara hukum apabila “jual-beli dianggap telah terjadi segera setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum ditetapkan”, sebagaimana penjelasan Pasal 1458 KUHPerdata.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1) Syarat materiil

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

a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.

b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.

c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2) Syarat formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berdasarkan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

## **B. Perjanjian Jual Beli**

### **a. Pengertian Perjanjian Jual beli**

Di dalam sistem hukum Indonesia, perikatan ditempatkan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata) tentang perikatan (van verbinten).

Di sini diatur perikatan yang lahir dari perjanjian (kontrak) dan perikatan lahir karena undang-undang seperti perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela, dan pembayaran yang tidak terutang. Semua bidang hukum tersebut dicakup dalam satu generik, yakni hukum perikatan.<sup>14</sup>

Setelah kita memahami definisi perikatan tersebut, maka kita juga harus paham mengenai perbedaan perjanjian dan perikatan, supaya kita bisa membedakan antara perjanjian dengan perikatan. Perjanjian disini diartikan sebagai salah satu sumber perikatan. Perjanjian atau verbinteniss mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>15</sup>

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah: “Suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>16</sup> Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Beberapa Sarjana Hukum yang memberikan definisi mengenai perjanjian adalah sebagai berikut:

---

<sup>14</sup> Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Media Pustaka, halaman 7.

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

<sup>16</sup> Debiana Dewi Sudradjat, dkk, 2019, *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*, Bandung: Nuansa Aulia, halaman 143.

R. Setiawan menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Salim HS berpendapat mengenai perjanjian, yang dijelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.

R. Subekti memberikan definisi, “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”

Sedangkan menurut M Yahya Harahap, Perjanjian atau *verbintenisen* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh potensi dan sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Berdasarkan dari semua definisi perjanjian yang diterangkan tersebut, terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan, baik secara lisan maupun secara tertulis. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih dalam lapangan hukum kebendaan untuk saling mengikatkan diri dengan cara memberi dan menerima sesuatu.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Yulia Mirwati, dkk, 2021, *Penyewaan tanah*, Depok: Rajawali Pers, halaman 95.

Perjanjian dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih. Bentuk kontrak biasanya bebas dalam arti dapat dibuat secara lisan atau tertulis. Buktinya, orang lebih suka membuat atau menyimpulkan perjanjian tertulis. Dalam prakteknya juga diperlukan perjanjian yang dapat dipercaya, yaitu perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti notaris.

Perjanjian jual-beli merupakan perjanjian antara penjual sebagai penyedia barang dengan pembeli sebagai penerima barang yang didasari atas dasar permintaan, sehingga ada kesepakatan yang terbentuk dan menimbulkan hak dan kewajiban. Secara umum undang-undang telah mengatur tentang perjanjian jual-beli, sehingga dapat dikatakan perjanjian jual-beli yang dilakukan terhadap objek berupa barang adalah perjanjian yang bernama. Pengaturan mengenai perjanjian jual-beli adalah dalam penjelasan Pasal 1457 sampai dengan penjelasan Pasal 1540 KUHPerdato.

Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dinyatakan ada 4 syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah, yaitu:

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

Suatu perjanjian dapat dikatakan suatu perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat tertentu, sehingga perjanjian itu dapat dilakukan dan

diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta.<sup>18</sup>

#### **b. Unsur-unsur Perjanjian**

Suatu perjanjian terdiri dari beberapa bagian, yaitu:<sup>19</sup>

- 1) Bagian *essentialia* adalah bagian dari suatu perjanjian yang harus ada jika bagian ini tidak ada, maka perjanjian tersebut bukanlah suatu perjanjian. Adapun yang dimaksud adalah hal yang menjadi prestasi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian.
- 2) Bagian *naturalia* adalah bagian dari suatu perjanjian yang memiliki sifat dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan suatu perjanjian.
- 3) Bagian *accidentalia* adalah bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan perjanjian.

#### **c. Asas-Asas Perjanjian**

Di dalam suatu hukum kontrak terdapat lima asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah:

- 1) Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas ini dalam hukum perjanjian dikenal dengan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*). Asas kebebasan berkontrak ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat

---

<sup>18</sup> Sujana Donandi S. (2016). "Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Koperasi", dalam jurnal *Problematika Hukum Fakultas Hukum Universitas Presiden*, Volume 2, Nomor 1, halaman 26.

<sup>19</sup> Lukman Santoso Az, *Op.cit*, halaman 12.

yang terdapat didalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan ini berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>20</sup>

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; serta
- d) Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

2) Asas konsensualisme (*consensualisme*)

Asas ini dapat ditemukan dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. dan pasal 1338 KUH Perdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasakannya baik untuk menciptakan perjanjian.

Adapun menurut A. Qirom Syamsudin M:<sup>21</sup>

“asas konsensualisme mengandung arti bahwa dalam suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu, tanpa

---

<sup>20</sup> Yulia Mirwati, dkk, *Op. Cit.*, halaman 105.

<sup>21</sup> *Ibid.*, halaman 107.

diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.”

3) Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Asas ini merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

22

4) Asas iktikad baik (*good faith*)

Asas iktikad baik ini tercantum dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Berdasarkan asas ini, para pihak yaitu para pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Asas iktikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Pada iktikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang

---

<sup>22</sup> *ibid.*, halaman 108.

objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

Iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif.

- a) Iktikad baik objektif adalah kepatutan. Maksudnya bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.<sup>23</sup>
- b) Iktikad baik subjektif maksudnya yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Jalan hukum benda iktikad baik ini biasa diartikan dengan kejujuran.

Iktikad baik sebagai asas hukum kontrak, memiliki tiga fungsi dalam pelaksanaan kontrak:<sup>24</sup>

- a) Iktikad baik berfungsi mengajarkan bahwasanya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*).
- b) Iktikad baik berfungsi melengkapi/menambah (*aanvullende werking van de goede trouw*) isi perjanjian, artinya iktikad baik dapat menambah isi atau kata kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, halaman 113.

<sup>24</sup> *Ibid.*, halaman 114.

c) Iktikad baik berfungsi meniadakan atau membatasi pelaksanaan perjanjian (*derogorende werking van de goede trow*), artinya fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang amat penting (*allen in spreekende gevallen*).

5) Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: ”pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Sedangkan bunyi Pasal 1340 KUHPerdata yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.

**d. Jenis-Jenis Perjanjian**

- 1) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian-perjanjian yang menimbulkan perikatan. Jenis-jenis perjanjian obligatoir di antaranya sebagai berikut:<sup>25</sup>
  - a) Perjanjian sepihak dan timbal balik (Pasal 1313 KUH Perdata), adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok kepada kedua belah pihak.
  - b) Perjanjian dengan cuma-cuma dan atas beban, adalah perjanjian di mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain.
  - c) Perjanjian konsensuil, riil dan formil, adalah perjanjian yang terjadi dengan kata sepakat.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, halaman 117.

- d) Perjanjian bernama, tidak bernama dan campuran, adalah perjanjian-perjanjian yang oleh undang-undang telah diatur secara khusus dalam KUH Perdata, yaitu pada Bab V sampai dengan Bab XVIII ditambah Titel VII a dan dalam KUH Dagang perjanjian-perjanjian asuransi dan pengangkutan.
- 2) Jenis perjanjian lainnya<sup>26</sup>
- a) Perjanjian liberatoir (Pasal 1440 dan Pasal 1442 KUH Perdata), adalah perbuatan hukum yang atas dasar sepakat para pihak menghapuskan perikatan yang telah ada.
  - b) Perjanjian dalam hukum keluarga, misalnya pada perkawinan. Hal ini merupakan perjanjian, karena terjadi berdasarkan kata sepakat suami-istri. Namun harus diperhatikan bahwa perjanjian ini mempunyai sifat-sifat khusus.
  - c) Perjanjian kebendaan, perjanjian ini diatur dalam Buku II KUH Perdata dan merupakan perjanjian untuk menyerahkan benda atau menimbulkannya, mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan.
  - d) Perjanjian mengenai pembuktian, para pihak adalah bebas untuk mengadakan perjanjian mengenai alat-alat pembuktian yang akan mereka gunakan dalam suatu proses.

### **C. Pembatalan Perjanjian**

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, halaman 119.

yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan. Dalam hal kebatalan di dalam teori hukum dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Disebut batal demi hukum apabila kebatalannya terjadi karena undang-undang.

Batal demi hukum berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi. Dapat dibatalkan, mengandung arti bahwa perjanjian itu akan dibatalkan atau tidak, sepenuhnya terserah pada para pihak yang membuat perjanjian. Dapat dibatalkan baru mempunyai akibat hukum setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan hukum tersebut. Sebelum ada putusan, perbuatan hukum tersebut tetap berlaku.<sup>27</sup>

Pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

- (1) Syarat batal dianggap tercantum dalam perjanjian timbal-balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan;
- (2) Untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim;
- (3) Permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian.

Para pihak sering mencantumkan suatu klausula dalam perjanjian bahwa mereka sepakat untuk melepaskan atau mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 Ayat (2) KUHPerdara. Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

---

<sup>27</sup> Abel Agustian. (2020). "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi". *Jurnal Recital Review*. Vol. 2 No.2, halaman 80.

Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara) merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Akta PPJB yang dibuat oleh notaris pada dasarnya merupakan akta otentik yang tidak akan disengketakan apabila salah satu pihak tidak merasa dirugikan, tetapi dengan adanya isi perjanjian didalam PPJB yang memuat hal-hal yang telah disebutkan diatas, maka dapat timbul suatu permasalahan karena salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya. Adapun isi perjanjian yang penting untuk dibahas secara rinci adalah mengenai hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, harga obyek jual beli dan tata cara pembayaran. Klausul tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak setelah menghadap ke notaris. Perumusan jangka waktu didalam akta disebutkan mengenai kapan pembeli akan melunasi dengan jangka waktu yang telah tertulis di dalam akta, dan juga mengenai waktu kelengkapan persyaratan yang harus dilengkapi sebelum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat.

Dalam hal Pembatalan perjanjian yang dilakukan di depan Pengadilan dapat terlaksana pada saat perjanjian itu terjadi, ada salah satu pihak yang belum cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, perjanjian disetujui karena dibawah ancaman atau dikarenakan adanya kekhilafan mengenai objek perjanjian.<sup>33</sup>

Pihak yang merasa dirugikan dapat memohon kepada Hakim agar perjanjian itu dapat dibatalkan. Selanjutnya berkenaan dengan sanksi hukum pembatalan yang dilakukan di depan pengadilan berlaku setelah adanya putusan Pengadilan

yang *inkracht van gewijzdedan* menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik tersebut

### 1. Wanprestasi

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. R. Subekti mengemukakan bahwa wanprestasi adalah suatu kelalaian berupa:

- 1) Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
- 3) Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat (waktu pelaksanaannya).
- 4) Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh untuk dilakukan.

Kreditur menuntut prestasi kepada debiturnya. Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi yang dituntut umumnya berupa tiga hal, yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu. Seperti yang sudah disebutkan, kegagalan dalam memenuhi prestasi disebut wanprestasi. Kemudian, ketentuan atau dasar hukum wanprestasi dimuat dalam KUH Perdata.<sup>28</sup>

Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini

---

<sup>28</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-1t62174878376c7/>, diakses pada Minggu, 19 Mei 2024 Pukul 23.20 WIB.

mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Tenggang waktu suatu pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila telah ditentukan, maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Suatu somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan hal yang dituntut, atas dasar apa, serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna bagi kreditur apabila ingin menuntut debitur di muka pengadilan. Dalam gugatan inilah, somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan 2 (dua) kemungkinan alasan, yaitu:

- 1) Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- 2) Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, artinya di luar kemampuan debitur, dengan kata lain wanprestasi terjadi karena:
  - a) Debitur yang sama sekali tidak memenuhi perikatan;
  - b) Debitur terlambat memenuhi perikatan;
  - c) Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.<sup>29</sup>

KUH Perdata mengatur bahwa apabila terjadi wanprestasi maka dapat memilih

---

<sup>29</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, 2017, *Hukum Bisnis: Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*, Bandung: PT. Refika Aditama, halaman 43.

di antara kemungkinan tuntutan, sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUH

Perdata yaitu:

- 1) Pemenuhan perikatan.
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian.
- 3) Ganti kerugian.
- 4) Pembatalan perjanjian.
- 5) Pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian.

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

#### **A. Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah dalam putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019**

Tanah merupakan permukaan bumi yang amat sangat dibutuhkan manusia untuk melangsungkan kehidupan. Bertambahnya jumlah manusia yang tidak sebanding dengan luas lahan dibutuhkan peran serta dari negara untuk menciptakan ketertiban masyarakat di dalam masyarakat melalui aturan yang bersifat memaksa dalam bentuk tertulis, negara selaku otoritas yang menguasai dan memiliki tanah.<sup>30</sup> Hal ini merupakan pengejawantahan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang merumuskan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal tersebut melahirkan dasar-dasar pemikiran secara filosofi mengenai aturan di bidang agraria yang untuk menggantikan aturan dari Hindia Belanda dengan diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikarenakan peraturan era Hindia Belanda tidak mencerminkan hak asasi manusia dan bersifat mengandung unsur kapitalisme. Dengan pemikiran negarawan untuk mengubah aturan

---

<sup>30</sup> Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 3 Nomor 1, 2022, halaman 45

dibidang agrarian, maka undang-undang pokok agraria diundangkan sebagai dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang diharapkan untuk kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, serta menyederhanakan pengaturan mengenai hukum pertanahan, dan sebagai dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat, termasuk didalamnya peralihan hak atas tanah.

Untuk mengetahui jual-beli secara umum, pada Pasal 1457 KUHperdata yang menyebutkan, jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual-beli menurut KUHperdata adalah perjanjian timbal-balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak yang lainnya pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Secara mendasar perjanjian mengikat bagaikan undang-undang bagi pihak yang sepakat, dan didasarkan dengan itikad baik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPdata yaitu, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan.

Perlu diketahui bahwa subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>31</sup>

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan dimana seseorang berjanji kepada pihak lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Suatu perjanjian dapat juga dikatakan sebagai perikatan, yaitu suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara 2 (dua) orang atau lebih, yang menimbulkan yang lain berhak atas penunaian/prestasi dan orang lain berkewajiban untuk atas penunaian prestasi itu. Intinya, perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan perikatan untuk melakukan prestasi. Bila prestasi tersebut tidak dilaksanakan, maka pihak yang tidak melakukan tersebut dikatakan ingkar janji/wanprestasi.<sup>32</sup>

Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak di pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan suatu barang, perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHPerdara, mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540.

Terkait dengan perjanjian jual beli itu, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jual beli yang

---

<sup>31</sup> Salim HS, 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 17.

<sup>32</sup> V. Harlen Sinaga. *Op. Cit.*, halaman 33.

dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar undang-undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahny suatu perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual-beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang.

Meskipun dalam undang-undang telah ditetapkan tentang syarat-syarat sahny suatu perjanjian yang harus dipenuhi, akan tetapi dalam praktek kadang-kadang terjadi suatu perjanjian jual-beli dimana jika dilihat sudut aspek hukumnya dapat dipandang bahwa perjanjian dimaksud menyimpang atau tidak memenuhi syarat sahny suatu perjanjian yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, atau setidaknya menyimpang dari asas yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menetapkan bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Tujuan akhir dari setiap perjanjian adalah terpenuhinya prestasi yang dijanjikan oleh masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Yang di maksud prestasi di sini adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh Debitur, atau dengan kata lain sesuatu yang dapat di tuntutan oleh kreditur, dimana dapat berupa memberikan/menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (1234 KUH.Perdata).<sup>33</sup>

Perjanjian pada umumnya mengamanatkan bahwa segala perikatan yang telah dilakukan harus dijalani sesuai dengan janji, dalam hal ini untuk tidak melakukan sesuatu, maka apabila ia melakukan berarti ia telah melanggar janji,

---

<sup>33</sup> Soeroso, *Op. Cit.*, halaman 4.

sehingga dapatlah dikatakan ia melakukan wanprestasi tanpa memerlukan pernyataan lalai terlebih dahulu. Menentukan bahwa telah terjadi kelalaian, apalagi dalam perjanjian tidak diperjanjikan secara tegas, dan ini memang memungkinkan berdasarkan sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan yang dianut oleh hukum perjanjian, jadi pasal-pasal hukum perjanjian hanya merupakan hukum pelengkap atau *optimal law (aanvulend recht)*. Seperti halnya tidak diperjanjikan tentang batas waktu, bila tidak diatur atau tidak diperjanjikan oleh para pihak, tentu yang berlaku adalah ketentuan undang-undang atau peraturan yang ada. Bila ternyata tidak ada dalam peraturan, yang berlaku adalah kebiasaan. Meskipun terkadang waktunya sudah diperjanjikan, satu pihak merasa bahwa waktu yang dicantumkan dalam perjanjian itu bukanlah merupakan batas waktu yang diwajibkan dia untuk melakukan prestasi yang diperjanjikan.<sup>34</sup>

Terhadap perjanjian jual-beli, pihak penjual berkewajiban memberikan atau menyerahkan barang yang dijualnya ke dalam pemilikan pembeli dengan menjamin kenikmatan tenteram atas pemakaian barang tersebut atau menjamin dari cacat tersembunyi. Sedang bagi pihak pembeli berkewajiban membayar harga barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka berarti telah wanprestasi atau ingkar janji. Dengan demikian dapat saja timbul suatu pertanyaan, yakni sejak kapan pihak yang tidak memenuhi kewajiannya dapat di pandang wanprestasi atau menyimpang dari sahnya perjanjian. Untuk mengetahui wanprestasi lebih mendalam ada baiknya

---

<sup>34</sup> I.G. Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin, halaman 79.

dahulu mengenal yang dimaksud dengan prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Pada Pasal 1234 KUHPerdara menentukan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”. Dalam hal tersebut lazim disebut prestasi. Jadi, prestasi bukanlah objek perjanjian, akan tetapi cara pelaksanaan perjanjian.

Rumusan tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa apabila dalam suatu perjanjian jual-beli tidak ditetapkan waktu tertentu kapan debitur harus memenuhi prestasi yang djanjikannya, maka debitur baru dapat dianggap fatal atau wanprestasi jika telah ditegur untuk memenuhi prestasi di maksud namun ia tidak mengindahkannya. Tegasnya debitur mulai dianggap fatal sejak Ia tidak mengindahkan teguran tersebut. Dengan adanya hak atas tanah yang melekat pada seseorang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli, hibah ataupun perbuatan hukum lainnya, disamping itu, jika pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, maka hak itu akan beralih dengan sendirinya kepada para waris pemegang hak tanpa suatu perbuatan hukum apapun.

Berdasarkan atas uraian sebagaimana dipaparkan di atas, hak-hak atas tanah dapat dialihkan dan dapat beralih dari seseorang kepada orang lainnya. Dalam hal dialihkan atau beralihnya hak hak atas tanah ini dari segi prosedur atau tata cara secara formalnya, setiap warga masyarakat wajib mentaati dan melaksanakannya menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, demi untuk mendapatkan kepastian hukum dan

perlindungan hukum. Bagi anggota masyarakat yang sengaja mengabaikan formalitas-formalitas atau prosedur sebagai tata cara peralihan hak, maka akan berakibat timbulnya persoalan-persoalan dikemudian hari seperti sengketa hak, pendaftaran hak atas tanah, terutamanya kesulitan untuk melakukan balik nama bagi ahli waris yang bersangkutan, lebih jauh kesukaran bagi ahli waris yang berkeinginan memindahkan hak atas tanahnya pada pihak lainnya, ataupun membebani tanahnya dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, oleh karena itu peralihan hak atas tanah, baik yang dialihkan maupun beralihnya hak perlu memperhatikan ketentuan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA ini merupakan ketentuan yang ditujukan pada pemerintah sebagai suatu kekuasaan publik dalam bentuk intruksi, agar diseluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*recht kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan kewajiban pendaftaran hak yang ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar memperoleh kepastian tentang

haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 23 untuk tanah Hak Milik, Pasal 32 untuk tanah Hak Guna Usaha, Pasal 38 untuk tanah Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu setiap peralihan hak, hapusnya hak dan pembebanan dengan hak tertentu atas tanah harus didaftarkan menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Aturan pelaksana dari ketentuan Pasal 19 ini sebagaimana diamanatkan dalam ayat (1) pasal ini, maka diterbitkannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Dan Atas Satuan Rumah Susun, yang termuat dalam Lembaran Negara No 39 Tahun 1997.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana menurut Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Akta dibawah tangan merupakan akta yang ditandatangani di bawah tangan seperti surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain (Pasal 1874 KUH Perdata) dan juga merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak-pihak sendiri tidak dan tidak dibuat oleh pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta yang oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum.<sup>35</sup>

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di

---

<sup>35</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju, halaman 102

hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Kwitansi adalah alat bukti dibawah tangan dan bisa mempunyai kekuatan hukum tetap bila tanda tangan yang tertera pada kwitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya.

Jual beli hak atas tanah tersebut telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperkenankan dan telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” yang merupakan sifat jual-beli hak atas tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, serta segala sesuatu dengan mengadakan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Setiap hak atas tanah yang diperjualbelikan dan disewakan oleh penjual kepada pihak lain sementara telah terjadi proses jual beli dengan kata sepakat dan pembeli telah membayar sebagian harga, maka dalam hal ini penjual melakukan suatu tindakan berupa ingkar janji/wanprestasi dimana penjual tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakatinya. Sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa :

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dan ayat (3) yang berbunyi “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Penjual telah melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) di atas karena apabila tanah yang bersangkutan secara fisik masih digunakan oleh pihak lain dan belum diserahkan kepada pembeli adalah janggal bila pembeli diwajibkan melunasi seluruh harga kesepakatan jual beli hak atas tanah tersebut. Berarti penjual telah menjual tanahnya dengan tidak beritikad baik. Pada dasarnya segala hak-hak dalam lapangan harta kekayaan, baik hak-hak atas tanah yang dimiliki seseorang dapat beralih kepada para warisnya, namun dalam hal hak-hak atas tanah yang terdiri dari bermacam-macam hak, maka tiap- tiap hak yang beralih memiliki persyaratan tersendiri, dimana hak hak atas tanah dalam hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 16

sampai dengan Pasal 53 UUPA, kalau dilihat segi asal tanah, maka hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua bentuk :

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer, merupakan hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung (original) oleh seseorang atau badan hukum dengan jangka waktu lama, dapat dipindah tangankan kepada orang lain dan dapat beralih kepada ahli warisnya, hak ini terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini meliputi Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa atas tanah pertanian.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA, kalau dikelompokkan menjadi tiga bidang yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yakni hak atas tanah ini kan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yakni hak atas tanah yang akan lahir kemudian hari, yang akan ditetapkan dengan undang-

undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yakni hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA, jenis hak atas tanah ini, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada dasarnya semua hak-hak atas tanah ini, pada prinsipnya dapat beralih kepada para waris, akan tetapi hak yang bersifat sekunder sesuai dengan sifat hak yang berasal dari pihak lain dan haknya sangat terbatas sampai dengan waktu yang telah ditentukan, untuk beralihnya harus sesuai dengan syarat syarat tertentu. Sedangkan untuk hak yang bersifat primer seperti Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.”

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hal ini dapat diketahui secara implisit dari ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Macam-macam hak atas tanah tersebut mempunyai sifat limitatif. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan Undang-undang.

Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA memberikan peluang akan lahir hak, atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:

1. Hak atas tanah terjadi menurut Hukum Adat. Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat adalah Hak Milik. Terjadinya Hak Milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*Aanslibbing*).
2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah. Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
3. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undanglah yang menciptakannya. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 UUPA. Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan status hak) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).

4. Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi pada tanah Hak Milik. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai buktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Bukti Tanah.

Peralihan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui kegiatan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara perjanjian jual beli adalah “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”. Mengenai hak milik, Pasal 1459 KUHPerdara menyatakan bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdara.”

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana tersirat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

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 karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan bentuk pembuatan akta tanah yang dibuat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimana tanah tersebut terletak.

Keseluruhan pengaturan pendaftaran tanah tersebut selain diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - 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 kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>36</sup>

## **B. Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Dalam Membatalkan Suatu Perjanjian dalam putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019**

Ciri khas yang paling penting dari suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan bersama (*mutual consent*) para pihak. Kesepakatan bersama ini bukan hanya merupakan karakteristik dalam pembuatan perjanjian, tetapi hal itu penting sebagai suatu niat yang diungkapkan kepada pihak lain. Kesepakatan dalam pembentukan perjanjian merupakan kesepakatan yang “bulat” dan merupakan kesepakatan yang saling menguntungkan (*mutual benefit*).<sup>37</sup>

Dasar dari semua perjanjian adalah kesepakatan atau *agreement* yang berisi persetujuan dari satu pihak atas usulan pihak lain. Namun tidak setiap persetujuan terhadap satu usulan menghasilkan perjanjian yang mengikat. Prinsip umumnya adalah bahwa persetujuan (*consent*) dari pihak-pihak terhadap suatu perjanjian harus menjadi suatu kesungguhan, jika tidak maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan<sup>38</sup>

Suatu perjanjian yang dapat dibatalkan adalah perjanjian yang dapat disangkal atas opsi dari salah satu pihak. Pihak tersebut dapat jika memang bentuk-bentuk menginginkannya menghindari untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Misalnya, ketika seseorang dengan tipu daya terbuju untuk ambil

---

<sup>36</sup> Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, halaman 85

<sup>37</sup> Satria Sukananda, “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan Atau Kekhilafan (*Dwaling*) Di Dalam Sistem Hukum Indonesia”, *Justitia Jurnal Hukum*, Volume 4, No.1 April 2020, halaman. 171

<sup>38</sup> Sumriyah, “Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata”, *Simposium Hukum Indonesia*, Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019, halaman 669

bagian dalam suatu perjanjian, maka perjanjian yang demikian bersifat atau berkedudukan dapat dibatalkan (*voidable*) atas opsi orang yang tertipu tersebut. Jadi kesepakatan yang menjadi dasar semua perjanjian tidak selalu akan melahirkan perjanjian yang sah, jika terjadi dalam hal kesepakatan tersebut mengandung cacat kehendak. Kekuatan hukum perjanjian yang mengandung cacat kehendak adalah dapat dibatalkan (*voidable/vemietigbaar*). Sebelum ada pembatalan perjanjian itu tetap mempunyai kekuatan hukum seperti perjanjian yang sah.

Kalau dahulu kehendak memiliki makna yang menentukan bagi syarat kesepakatan, maka dewasa ini tampaknya dalam teori kepercayaan/*vertrouwenstheorie*) kehendak psikis sudah banyak berkurang pengaruhnya. Bukankah untuk menetapkan apakah kesepakatan yang disyaratkan itu dijumpai disini, perlu diajukan pertanyaan apakah pihak yang bersangkutan telah menimbulkan kepercayaan yang yuridis bagi pemberian kesepakatan tersebut.

Dari uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa seluruh problematik yang mengitari apa yang dikenal sebagai cacat-cacat kehendak (Pasal-Pasal 1357 dan 1364 BW; Pasal-Pasal 1321 dan Pasal 1328 KUHP) tampaknya perlu ditinjau dari sudut pandang yang berbeda dengan yang dianut dahulu. Undang-Undang menyebutkan sebagai cacat-cacat kehendak ialah kekhilafan (*dwaling*), kekerasan (Dalam bentuk paksaan) dan penipuan. Adanya cacat kehendak menyebabkan bahwa perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Dan untuk itu perlu diketahui lebih dalam mengenai cacat kehendak dalam perjanjian.

Perbuatan hukum dapat dibatalkan apabila karena adanya ancaman, karena penipuan, atau karena penyalahgunaan keadaan. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdara tersebut adalah berkaitan dengan perjanjian/ kontrak. Untuk mengetahui apakah kita berhadapan dengan perjanjian atau bukan, kita perlu mengenali unsur-unsur kontrak/perjanjian. Unsur-unsur tersebut terdiri atas:

1. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih;
2. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;
3. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
4. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik; dan
5. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Pada prinsipnya kontrak terdiri dari satu atau serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam kontrak. Esensi dari kontrak itu sendiri adalah kesepakatan (*agreement*). Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut bersifat kumulatif, artinya setiap perjanjian harus memenuhi ke-empat persyaratan tersebut secara bersama-sama. Tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut mengakibatkan perjanjian menjadi cacat hukum, dalam arti dapat dibatalkan oleh pihak ketiga maupun batal demi hukum. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat subyektif dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dalam suatu perjanjian memungkinkan dalam suatu perjanjian terdapat cacat kehendak sebagaimana tertuang dalam Pasal 1357- 1364 BW atau 1321 dan 1328 KUHPerdara.

Subekti secara tepat telah memperjelas ke-empat syarat itu dengan menggolongkannya ke dalam dua bagian, yaitu mengenai subyek perjanjian yakni kecakapan dan kesepakatan, dan mengenai obyek perjanjiannya yakni suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang. Subekti menambahkan bahwa tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan perjanjian itu kepada Hakim.<sup>39</sup>

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Atas dasar kesepakatan, perjanjian harus dibentuk berdasarkan kehendak bebas dan dalam suasana yang bebas pula. Apabila terdapat kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dari suatu kontrak atau perjanjian maka disebut cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*).

Cacat kehendak terjadi pada periode atau fase prakontrak. Kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut kesepakatan yang mengandung cacat kehendak. Periode prakontrak merupakan masa sebelum para pihak mencapai kesepakatan mengenai rencana transaksi yang mereka adakan. Pada periode ini dilakukan negosiasi atau perundingan oleh para pihak mengenai rencana kerjasama atau transaksi diantara mereka. Apabila dalam suatu perjanjian diduga terdapat cacat kehendak, maka harus diteliti lebih lanjut mengenai fase/periode ini dalam suatu perjanjian oleh hakim.

---

<sup>39</sup> Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, halaman. 17.

Pada periode tersebut, Hakim dapat meneliti apakah dalam pembentukan kata sepakat apakah terdapat penyalahgunaan keadaan atau tidak. Dengan kata lain penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak. Apabila dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, maka penyalahgunaan keadaan ini dianggap bertentangan dan karenanya akan mengganggu eksistensi perjanjian yang bersangkutan.

Terkait dengan adanya penyalahgunaan keadaan ini JH. Nieuwenhuis mengemukakan empat syarat-syarat sebagai berikut:

1. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup (membuat) suatu perjanjian.
3. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
4. Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup (dibuat).<sup>40</sup>

Untuk mengetahui ada atau tidaknya kehendak yang bebas atau cacat kehendak dalam pembuatan perjanjian, pengadilan menggunakan asas itikad baik sebagai pintu masuk Hakim untuk menilai suatu perjanjian. Pengaturan iktikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

---

<sup>40</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Op. Cit.*, halaman 166-167

Pasal ini menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik. Prinsip iktikad baik, *fair dealing*, keadilan, dan kepatutan adalah prinsip yang mendasar dalam dunia bisnis.

Iktikad baik dalam hukum kontrak romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Iktikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada iktikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab iktikad baik ini merupakan bagian dari masyarakat. Iktikad baik inilah yang akhirnya mencerminkan standar keadilan dan kepatutan masyarakat yang digunakan oleh hakim sebagai norma terbuka untuk masuk dalam suatu perjanjian, apakah perjanjian tersebut rasional atau tidak menurut kebiasaan keadilan, kepatutan yang berlaku, tidak terkecuali mengenai ukuran unsur penyalahgunaan keadaan.

Suatu perjanjian yang mengandung cacat kehendak (dari pihak-pihak yang membuatnya) tidak serta merta merugikan para pihak yang berkepentingan. Ada kemungkinan bahwa perjanjian yang ditutup dalam kondisi demikian masih dapat dianggap layak. Peluang untuk berdasarkan hukum meninjau kembali suatu perjanjian yang dilangsungkan dengan cacat kehendak dibenarkan oleh asas keseimbangan dan selaras dengan tuntutan kepatutan/kelayakan dalam lalu

lintas hukum. Bila salah satu pihak melandaskan diri pada perjanjian yang mengandung cacat kehendak, haruslah dicari keseimbangan antara kepentingan pihak yang kehendaknya cacat tersebut dan pihak lawan yang ingin mempertahankan keberlakuan perjanjian diantara mereka.

Persoalan apakah keseimbangan antara kedua kepentingan tersebut dapat tercapai harus dijawab dengan memperhitungkan situasi dan kondisi konkret yang ada (secara kasuistis). Jika kepatutan sosial (*sociale gezindheid*) sebagai maksud dan tujuan para pihak tidak menghalangi, pilihan antara keabsahan dan kebatalan perjanjian diserahkan sepenuhnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Lantas bagaimana bentuk dari perbuatan hukum yang dimaksud. Tindakan hukum pada prinsipnya dapat dilakukan atau diwujudkan bebas bentuk. Namun di dalam praktik, perbuatan hukum perjanjian seringkali dibuat dalam bentuk akta oleh pejabat khusus yang berwenang sebagai bentuk tertib hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Akta bertujuan untuk memberikan pada tindakan hukum suatu jaminan akan keabsahan dan sekaligus memberikan perlindungan hukum dan dengan itu menjaga keselarasan di dalam masyarakat. Maksud dan tujuan dibuatnya akta adalah kepastian hukum ataupun memberikan perlindungan bagi kepentingan pihak ketiga dan sekaligus menjaga keseimbangan diantara para pihak. Menjadi penting untuk dapat membedakan tindakan hukum mana yang absah hanya bila dibuat atau dimaktubkan dalam suatu akta. Disini akta otentik difungsikan sebagai syarat mutlak (*bestaansvoorwaarde*) untuk adanya suatu tindakan hukum.

### **C. Analisis Hukum Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019**

Salah satu contoh kasus adanya pembatalan perjanjian akibat adanya penyalahgunaan keadaan diantaranya pernah terjadi dalam Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019 terjadi perkara yang berkaitan dengan perjanjian akta jual beli dimana para penggugat sebelumnya menandatangani akta jual beli pada tanggal 4 Maret 2017 terbukti kewajiban penggugat telah dilaksanakan selaku pembeli dengan membayar sejumlah Rp. 294.000.000 yang dimana lahan tersebut akan digunakan sebagai lahan perkebunan.

Penggugat sudah sangat yakin dan percaya bahwa tanah yang dibelinya tersebut benar milik si tergugat sebagaimana yang diinformasikan sebelumnya oleh tergugat. Setelah itu penggugat mulai melakukan pembersihan lahan yang menghabiskan biaya sebesar Rp. 16.800.000, pemancangan sampai tanam biaya sebesar Rp. 7.708.000, pembelian bibit sebanyak 924 pohon sejumlah Rp. 21.252.000, dan biaya angkut bibit sebesar Rp.3.200.000.

Namun pada saat proses pengerjaan tanah tiba tiba datangnya seseorang bernama Ridwan Sidabutar yang mengaku sebagai pemilik lahan tersebut. Penggugat dipaksa menghentikan segala kegiatan yang ada di atas tanah tersebut.

Penggugat merasa keberatan atas kejadian yang telah terjadi karena banyak hal tidak yang sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh tergugat sebelumnya. Penggugat pun mengajukan gugatan di pengadilan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana unsur perbuatan melawan hukum yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata :

1. Adanya Perbuatan (Melawan Hukum/*Onrechtmatig*)
2. Adanya kerugian (*Schadel*), antara tindakan dan kerugian;
3. Harus ada hubungan sebab akibat (*Causaliteitverband*);
4. Kerugian disebabkan kesalahan (*Schuld*).

Tergugat memohonkan agar majelis hakim dapat membatalkan dan menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur (*obscoor libel*) dan tidak cermat.

Berdasarkan kasus yang telah dipaparkan berdasarkan Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019, bahwasanya penggugat dan tergugat telah menandatangani akta jual beli pada tanggal 4 Maret 2017 terbukti kewajiban penggugat telah dilaksanakan selaku pembeli dengan membayar sejumlah Rp. 294.000.000. Dimana semulanya tergugat menginformasikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya yang kemudian terdapat pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut, Penggugat merasa keberatan atas kejadian yang telah terjadi karena banyak hal tidak yang sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh tergugat sebelumnya. penggugat sudah mulai melakukan pembersihan lahan yang menghabiskan biaya sebesar Rp. 16.800.000, pemancangan sampai tanam biaya sebesar Rp. 7.708.000, pembelian bibit sebanyak 924 pohon sejumlah R.p 21.252.000, dan biaya angkut bibit sebesar Rp.3.200.000. penggugat merasa dirugikan dan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Berdasarkan analisis kasus yang telah diteliti, pada saat penandatanganan perjanjian jual beli hak atas tanah para pihak sudah mencapai kata sepakat. Pada saat penandatanganan terjadi penggugat membaca surat perjanjian tersebut beserta surat-surat tanahnya secara langsung dan merasa

yakin dikarenakan sudah percaya terhadap pihak terkait, begitu juga pihak Notaris.

Berdasarkan Pasal 1324 KUHPerdara, persetujuan kehendak itu bebas, tidak ada paksaan, tekanan/paksaan dari pihak manapun, murni atas kemauan sukarela pihak pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk juga tidak ada kehilafan atau penipuan. Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya, akan membuka rahasia sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian.

Menurut Pasal 1870, 1871, dan 1875 KUHPerdara memberikan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak, dengan pengecualian bilamana yang tercantum dalam akta hanya sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta.<sup>41</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) bahwa Notaris memiliki kewajiban untuk membacakan Akta Notaris dihadapan penghadapnya dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi untuk pembuatan wasiat dibawah tangan dan ditandatangani pada

---

<sup>41</sup> Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *Lex Journalica*, Volume 12 Nomor 3, Desember 2015, halaman 254

saat waktu itu juga setelah Notaris melakukan pembacaan terhadap penghadap, saksi, dan notaris. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (m) UUJN secara tegas disebutkan bahwa Notaris juga harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di hadapan penghadap dan saksi. Tanpa kehadiran notaris saat pembacaan akta di hadapan para pihak dan saksi-saksi dan tidak ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris maka akta itu akan kehilangan sifat keotentikannya.<sup>42</sup>

Pada peraturan sebelumnya, Pelanggaran yang dilakukan notaris dengan tidak membacakan akta yang dibuatnya akan membuat akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, bahkan batal demi hukum dan Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup (dibuat).<sup>43</sup>

Untuk mengetahui ada atau tidaknya kehendak yang bebas atau cacat kehendak dalam pembuatan perjanjian, pengadilan menggunakan asas itikad baik sebagai pintu masuk Hakim untuk menilai suatu perjanjian. Pengaturan iktikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal ini menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik. Prinsip iktikad baik, *fair dealing*, keadilan, dan kepatutan adalah prinsip yang mendasar dalam dunia bisnis.

---

<sup>42</sup> Gana Prajogo, Abdul Salam, "Otentisitas Akta Notaris Yang Ditandatangani Melalui Online Dimasa Pandemi Covid 19", *Palar (Pakuan Law Review)*, Volume 08, Nomor 01, Januari-Juni 2022, halaman 112

<sup>43</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Op. Cit.*, halaman 166-167

Iktikad baik dalam hukum kontrak romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Iktikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada iktikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab iktikad baik ini merupakan bagian dari masyarakat. Iktikad baik inilah yang akhirnya mencerminkan standar keadilan dan kepatutan masyarakat yang digunakan oleh hakim sebagai norma terbuka untuk masuk dalam suatu perjanjian, apakah perjanjian tersebut rasional atau tidak menurut kebiasaan keadilan, kepatutan yang berlaku, tidak terkecuali mengenai ukuran unsur penyalahgunaan keadaan.

Suatu perjanjian yang mengandung cacat kehendak (dari pihak-pihak yang membuatnya) tidak serta merta merugikan para pihak yang berkepentingan. Ada kemungkinan bahwa perjanjian yang ditutup dalam kondisi demikian masih dapat dianggap layak. Peluang untuk berdasarkan hukum meninjau kembali suatu perjanjian yang dilangsungkan dengan cacat kehendak dibenarkan oleh asas keseimbangan dan selaras dengan tuntutan kepatutan/kelayakan dalam lalu lintas hukum. Bila salah satu pihak melandaskan diri pada perjanjian yang mengandung cacat kehendak, haruslah dicari keseimbangan antara kepentingan

pihak yang kehendaknya cacat tersebut dan pihak lawan yang ingin mempertahankan keberlakuan perjanjian diantara mereka.

Persoalan apakah keseimbangan antara kedua kepentingan tersebut dapat tercapai harus dijawab dengan memperhitungkan situasi dan kondisi konkret yang ada (secara kasuistis). Jika kepatutan sosial (*sociale gezindheid*) sebagai maksud dan tujuan para pihak tidak menghalangi, pilihan antara keabsahan dan pembatalan perjanjian diserahkan sepenuhnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Lantas bagaimana bentuk dari perbuatan hukum yang dimaksud. Tindakan hukum pada prinsipnya dapat dilakukan atau diwujudkan bebas bentuk. Namun di dalam praktik, perbuatan hukum perjanjian seringkali dibuat dalam bentuk akta oleh pejabat khusus yang berwenang sebagai bentuk tertib hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Akta bertujuan untuk memberikan pada tindakan hukum suatu jaminan akan keabsahan dan sekaligus memberikan perlindungan hukum dan dengan itu menjaga keselarasan di dalam masyarakat. Maksud dan tujuan dibuatnya akta adalah kepastian hukum ataupun memberikan perlindungan bagi kepentingan pihak ketiga dan sekaligus menjaga keseimbangan diantara para pihak. Menjadi penting untuk dapat membedakan tindakan hukum mana yang absah hanya bila dibuat atau dimaktubkan dalam suatu akta. Disini akta otentik difungsikan sebagai syarat mutlak (*bestaansvoorwaarde*) untuk adanya suatu tindakan hukum.

Saat ini banyak notaris yang tidak membacakan akta yang dibuatnya namun pada akhir akta disebutkan bahwa akta tersebut telah dibacakan oleh

notaris. Hal ini yang sebenarnya mengakibatkan permasalahan dan menyebabkan akta yang dibuat oleh notaris tersebut menjadi akta dibawah tangan dan merugikan para pihak. Notaris dengan sengaja berbohong dan secara tidak langsung telah melakukan pemalsuan akta yang dibuatnya tersebut. Dalam menjalankan tugasnya sebagai seorang pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta otentik, tidak menutup kemungkinan bagi notaris melakukan kesalahan yang berkaitan dengan profesionalitas kerjanya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) dan ayat (7) UUJN. Kesalahan-kesalahan yang mungkin dilakukan notaris tersebut dapat menimbulkan penafsiran yang salah dari isi akta tersebut dan dapat mengakibatkan adanya wanprestasi baik dilakukan oleh salah satu pihak maupun para pihak yang bersangkutan, sehingga akta tidak akan bisa digunakan sebagaimana peruntukannya tersebut.

Tanggung jawab dari notaris yang tidak membacakan akta yang dibuatnya secara langsung, sebelumnya harus dipahami terlebih dahulu kewenangan, kewajiban, dan larangan yang dimiliki oleh notaris dalam menjalankan jabatannya. Kewenangan notaris tersebut merupakan kewenangan atribusi yang berasal dari Undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris dalam membuat akta otentik dari objek yang diperjanjikan dalam akta tersebut sesuai dengan wilayah kerja dari notaris yang bersangkutan, termasuk pula membacakan dan menandatangani akta yang dibuat tersebut. Teori pertanggungjawaban dapat digunakan dalam membahas terkait tanggung jawab notaris terhadap akta yang tidak dibacakannya.

Dalam menjalani jabatannya, notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik tersebut, sebagaimana diatur dalam UUJN. Notaris mendapatkan kewenangan atribusi untuk menjalankan tugas dan jabatannya. Adapun kewenangan yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam UUJN, yang menentukan mengenai pembuatan akta secara umum merupakan salah satu kewenangan dari jabatan notaris tersebut.

Berdasarkan peraturan tentang Jabatan Notaris, seorang notaris memiliki suatu kewajiban yaitu suatu hal yang harus dilakukan oleh seorang notaris. Apabila seorang notaris tidak melakukan atau melanggar kewajiban tersebut, maka notaris tersebut akan dikenakan sanksi atas pelanggarannya tersebut. Kewajiban notaris tersebut telah ditentukan pada Pasal 16 ayat (1) UUJN yang mengatur tentang kewajiban notaris, diantaranya adalah membacakan Akta yang telah dibuatnya di hadapan para pihak dan juga oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Larangan dalam jabatan notaris, telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (1) UUJN diatur tentang larangan notaris yang di antaranya, Notaris dilarang menjalankan jabatannya di luar wilayah jabatannya, meninggalkan wilayah jabatannya tanpa alasan yang sah selama lebih dari 7 (tujuh) hari kerja secara berturut-turut, merangkap sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, maupun menjadi pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta. Notaris juga dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar

tempat kedudukan Notaris dan menjadi notaris pengganti, maupun melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Berdasarkan uraian tersebut, pembacaan akta oleh seorang notaris tersebut adalah suatu kewajiban dalam pembentukan akta otentik tersebut. Hal ini karena dengan membacakan akta tersebut adalah salah satu bentuk dari peresmian dari akta otentik, selain penandatanganan akta otentik tersebut. Maka dari itu, suatu akta yang dibuat oleh notaris dalam jabatannya dan dalam lingkup wilayah kerja jabatannya tersebut, wajib dibacakan oleh notaris itu sendiri, dan tidak boleh dilakukan oleh asisten maupun pegawai notaris yang bersangkutan. Pembacaan dari akta yang dibuat oleh notaris tersebut bukan hanya bermanfaat bagi notaris, tetapi juga bagi para pihak yang menghadap.

Pembacaan akta tersebut juga berkaitan dengan kekuatan pembuktian formil yang mana menyatakan bahwa akta notaris tersebut harus memberikan kepastian mengenai apa yang dinyatakan dan kepastian bahwa segala hal yang dicantumkan dan diuraikan dalam akta tersebut merupakan kebenaran dan sesuai dengan kehendak para pihak yang menghadap pada notaris. Mengenai kewajiban membacakan akta yang dibuatnya, dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN bahwa notaris diperbolehkan untuk tidak membacakan akta yang dibuatnya, dengan suatu pengecualian untuk tidak membacakan akta yang dibuatnya apabila para penghadap menginginkan akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak dibacakan karena para penghadap telah membaca akta tersebut sendiri, sehingga merasa telah mengetahui dan memahami isi dari akta tersebut. Apabila akta tersebut

tidak dibacakan karena pengecualian tersebut, maka ketentuan mengenai hal tersebut harus dinyatakan dalam bagian penutup akta, serta pada setiap halaman dari minuta akta diparaf oleh penghadap, para saksi dan juga Notaris. Dengan demikian dapat diartikan bahwa pembacaan akta tidak wajib dilakukan selama sesuai dengan peraturan tersebut, sehingga kewajiban pembacaan akta tersebut bukan merupakan suatu keharusan.

Berbeda apabila pada penerapannya notaris secara sengaja tidak membacakan akta yang dibuat tersebut padahal notaris berada di tempat, atau akta yang dibuat tersebut tidak dibacakan karena Notaris tidak berada ditempat sehingga para penghadap dilayani oleh karyawan atau asisten Notaris, maupun akta tersebut dibacakan tetapi tidak semua yang dibacakan, dan akta dibacakan tapi bukan oleh Notaris itu sendiri, melainkan dibacakan oleh karyawan atau asisten Notaris atau penghadap tidak menghendaki akta tidak dibacakan, namun Notaris tidak menyatakan ketentuan tersebut dalam penutup akta bahwa notaris tidak membacakan akta yang dibuatnya berdasarkan kehendak para pihak. Apabila memang para pihak yang berkehendak untuk tidak dibacakan, notaris tidak boleh mencantumkan dalam bagian penutup akta bahwa notaris telah membacakan dan para penghadap telah mengerti isi dari akta tersebut. Hal ini akan berakibat pada akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh penghadap, atau para penghadap mungkin tidak memahami isi akta, sehingga akan menimbulkan salah pengertian dan multi tafsir mengenai isi dari akta yang dibuat notaris tersebut, akibatnya salah satu pihak dalam akta bisa melakukan wanprestasi atau akta tidak dapat dipergunakan

sebagaimana mestinya. Apabila notaris secara sengaja tidak membacakan akta yang dibuat tanpa persetujuan dari para penghadap, maka notaris dapat dianggap telah melakukan pelanggaran dengan tidak membacakan akta yang dibuat oleh notaris kepada para penghadap.

Berdasarkan peraturan jabatan Notaris, Notaris diharuskan membuat akta yang sesuai dengan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Akta yang dibuat tidak sesuai dengan aturan yang berlaku karena kelalaian dalam pembuatannya oleh notaris tersebut, maka akta tersebut tidak memenuhi unsur akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Ketika akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak memenuhi unsur akta otentik, maka akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sebagai suatu akta otentik, dan hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan. Pembuktian akta dibawah tangan tersebut bergantung pada pengakuan dan pernyataan dari para penghadap dan saksisaksi yang menandatangani akta tersebut, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka.

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, maka jelaslah bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UUJN, akta Notaris haruslah dibacakan oleh Notaris itu sendiri tanpa diwakili oleh orang lain. Melihat ketentuan Pasal 38 ayat (4) huruf a UUJN, menentukan bahwa adanya pembacaan tersebut harus disebutkan secara tegas dalam akta Notaris. Dengan demikian, baik akta dibacakan atau tidak dibacakan harus dicantumkan pada bagian akhir akta. Jika hal itu tidak dilakukan, ada aspek formal yang tidak dipenuhi, yang mengakibatkan akta tersebut cacat hukum dan hanya mempunyai

kekuatan hukum layaknya akta bawah tangan. Akta otentik yang hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan tersebut tidak menjadi masalah sepanjang dalam akta tersebut hanya mengatur tentang perjanjian yang disepakati oleh para pihak yang telah mengakui kebenaran semua perbuatan yang dilakukan dalam akta tersebut.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang berlaku di Indonesia terutama diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga hal tersebut diperbolehkan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi 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 karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan dalam membatalkan suatu perjanjian dapat terlihat yakni dengan menggunakan asas itikad baik sebagai pintu masuk Hakim untuk menilai suatu perjanjian. Prinsip itikad baik, keadilan, dan kepatutan adalah prinsip yang mendasar dalam perjanjian. Iktikad baik dalam hukum kontrak mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang

menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

3. Analisis hukum Putusan Nomor 3542 K/Pdt/2019 dimana dianalisis dari perjanjian yang telah dilakukan antara pihak-pihak terkait terdapat kesalahan, pada saat penandatanganan perjanjian jual beli hak atas tanah para pihak sudah mencapai kata sepakat. Pada saat penandatanganan terjadi penggugat membaca surat perjanjian tersebut beserta surat-surat tanahnya secara langsung dan merasa yakin dikarenakan sudah percaya terhadap pihak terkait, begitu juga pihak Notaris.

## **B. Saran**

1. Diperlukannya pembaharuan peraturan mengenai peralihan hak tanah dan jual beli atas tanah yang dirumuskan dalam ketentuan hukum yang baru, sebab ketentuan saat ini masih berpedoman pada ketentuan yang lama yang tidak relevan dengan saat ini.
2. Untuk memberikan kepastian hukum dalam berbagai hal yang terkait dengan dalil penyalahgunaan keadaan, maka baiknya perlu segera ditetapkan regulasi yang mengatur khusus tentang karakteristik dan penggunaan penyalahgunaan keadaan.

Hukum harus dapat menyelesaikan persoalan yang ada dalam masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga pihak yang dirugikan mendapat ganti rugi sebagaimana mestinya



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Debiana Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*.

Bandung: Nuansa Aulia.

Eli Wuria Dewi. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah Dan Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar.

Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama.

Ida Hanifah, dkk. 2021. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.

I.G. Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin  
Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Lukman Santoso Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Media Pustaka.

Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2017. *Hukum Bisnis: Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Salim. 2017. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju.

Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa

Wahyu Untara. 2014. *Kamus Bahasa Indonesia*. Yogyakarta: Indonesia Tera.

Yulia Mirwati, dkk. 2021. *Penyewaan tanah*. Depok: Rajawali Pers.

## **B. Artikel, Jurnal dan Karya Ilmiah**

Abel Agustian. 2020. “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi”. *Jurnal Recital Review*. Vol. 2, No.2.

Dedy Pramono. 2015. “Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia”. *Lex Journalica*. Volume 12, Nomor 3.

Gana Prajogo, Abdul Salam. 2022. “Otentisitas Akta Notaris Yang Ditandatangani Melalui Online Dimasa Pandemi Covid 19”. *Palar (Pakuan Law Review)*. Volume 08, Nomor 01.

Rahmat Ramadhani. 2022. “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”. *Jurnal Studia: Jurnal Kajian Hukum*. Volume 3, Nomor 1.

Satria Sukananda. 2020. “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan Atau Kekhilafan (*Dwaling*) Di Dalam Sistem Hukum Indonesia”. *Justitia Jurnal Hukum*. Volume 4, Nomor 1.

Sinta Anggun Larasati. 2022. “Pembatalan Perikatan Jual Beli Tanah Kavling Akibat Wanprestasi”.

Sujana Donandi S. 2016. “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Koperasi”. *dalam jurnal Problematika Hukum Fakultas Hukum Universitas Presiden*. Volume 2, Nomor 1.

Sumriyah. 2019. “Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata”. *Simposium Hukum Indonesia*, Volume 1, Nomor 1.

Togi Pangaribuan. 2019. “Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat “Wanprestasi””. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 49, No 2.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab

Undang-Undang Pokok Agraria

### **D. Internet**

<https://id.wikipedia.org/wiki/Analisis>, diakses pada Kamis 15 Mei 2024 Pukul 20.10 WIB.

<https://id.wiktionary.org/wiki/akibat>, diakses pada Kamis 15 Mei 2024 Pukul 20.13 WIB.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/>, diakses pada Minggu, 19 Mei 2024 Pukul 23.20 WIB.