

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN**
(Analisis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)

SKRIPSI
Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

OLEH :

TRY SANDHY ALFATAH WIJAYA
NPM. 1706200193



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UIN (Universitas Islam Negeri) adalah salah satu jenis perguruan tinggi yang memiliki ciri khas ke-Islaman dan keindonesiaan.

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI
MAHASISWA**


NAMA : TRY SANDHY ALFATAH WIJAYA
NPM : 1706200193
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN
KEADAAN
(Analisis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)
Pembimbing : MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS SH., Cn., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
10 Juni 2022	Nomor Halaman belum ada. Tinjauan Pustaka	
15 Juni 2022	Analisis kasus pada putusan.	
21 Juni 2022	Penyesuaian Tinjauan Pustaka	
15 Juli 2022	Revisi BAB III Pembahasan	
22 Juli 2022	Revisi Analisis Putusan	
29 Juli 2022	Revisi Analisis Putusan dan susunan Penulisan	
12 Agustus 2022	Revisi Footnote dan daftar Pustaka	
30 Sep / 2022	Bedah buku	
21-9-2022	Acc di bidang legal	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM


(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING


(M. SYUKRAN YAMIN LUBIS., SH., Cn., M.Kn)



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : TRI SANDHY ALFATAH WIJAYA
NPM : 1706200193
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN
KEADAAN (Studi Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian**

Medan, 30 September 2022

DOSEN PEMBIMBING

MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn
NIDN: 0103057201



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:


NAMA : TRI SANDHY ALFATAH WIJAYA
NPM : 1706200193
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Studi Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)

PENDAFTARAN : 06 Oktober 2022

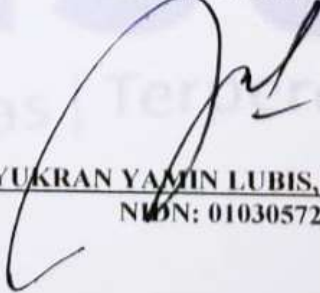
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


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

PEMBIMBING


MHD, SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn
NIDN: 0103057201



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, Tanggal 11 Oktober 2022 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN


NAMA : TRI SANDHY ALFATAH WIJAYA
NPM : 1706200193
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Studi Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)
Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua




Sekretaris


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


Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. IBRAHIM NAINGGOLAN, S.H., M.H
2. FAJARUDDIN, S.H., M.H
3. MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn

1. 
2. 
3. 



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjabar surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
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 📘 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **TRI SANDHY ALFATAH WIJAYA**
NPM : **1706200193**
Program : **Strata – I**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK
ATAS TANAH AKIBAT PENYALAHGUNAAN
KEADAAN (Analisis Putusan Nomor 234/Pdt.G./
2020/PN. Mtr)**

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, 3 Oktober 2022

Saya yang menyatakan



TRI SANDHY ALFATAH WIJAYA

ABSTRAK

PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Analisis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)

TRY SANDHY ALFATAH WIJAYA
NPM. 1706200193

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 unsur penyalahgunaan keadaan. Berdasarkan hasil kajian, dalam praktik tidak semua gugatan atas dasar terjadinya penyalahgunaan keadaan dikabulkan oleh hakim. Salah satu contoh kasus adanya pembatalan perjanjian akibat adanya penyalahgunaan keadaan diantaranya pernah terjadi dalam putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr. Adapun penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang berlaku di Indonesia, penyalahgunaan keadaan sebagai alasan dalam membatalkan suatu perjanjian, serta analisis hukum Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr.

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 KUHPerduta. 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 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr dimana dianalisis dari perjanjian yang telah dilakukan antara pihak-pihak terkait terdapat kesalahan, yang pertama perjanjian yang harusnya adalah perjanjian gadai ternyata adalah perjanjian jual beli akta 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, Penyalahgunaan Keadaan.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. 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 AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Analisis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)**”.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, sehingga penulis dapat menyelesaikan program studi ini dengan skripsi yang telah selesai ini.

Terima kasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Prof. Dr. Agussani, M. AP atas kesempatan yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H., dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga juga disampaikan kepada Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn., selaku Pembimbing yang dengan penuh sabar serta perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai, dan disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berkontribusi dalam memberikan pelayanan sehingga skripsi ini dapat dengan mudah diselesaikan.

Tiada memori yang paling indah, terkhusus diucapkan juga kepada teman dekat penulis serta teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua kebaikannya Semoga Allah SWT membalas kebaikan semuanya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan serta terwujud kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Medan, September 2022
Penulis,

TRY SANDHY ALFATAH WIJAYA

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iv

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Manfaat Penelitian.....	7
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Definisi Operasional.....	8
D. Keaslian Penelitian	9
E. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	10
2. Sifat Penelitian.....	10
3. Sumber Data	11
4. Alat Pengumpul Data	12
5. Analisis Data	12

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli	13
B. Hak Atas Tanah.....	22
C. Penyalahgunaan Keadaan	28
D. Pembatalan Perjanjian Jual Beli.....	32

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah	36
B. Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Dalam Membatalkan Suatu Perjanjian	51
C. Analisis Hukum Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr.....	58

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	69
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Lelang, pemberian hak tanggungan, warisan.

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 KUHPerdara.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa belanda *overeenkomst* dan *verbinten*.¹ Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan-perikatan yang berasal dari perjanjian yang dikehendaki oleh dua orang atau dua

¹ R. Soeroso. 2018. *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 3.

pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak.

Setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, bahkan mereka bebas untuk menentukan bentuk, isi dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun banyak orang awam yang tidak mengerti jika suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHperdata.²

Pihak-pihak dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli. Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu. 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).

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”.

Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang apabila salah satunya tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “dapat

² Sumini, “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, dalam Jurnal AKTA, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, halaman 563.

dibatalkan”. Selain itu, adanya hal tertentu atau sebab yang halal, sebagai syarat objektif, apabila tidak ada dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “batal demi hukum”. Artinya dianggap tidak pernah ada suatu perjanjian.

Menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.³

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dimana isinya dituangkan dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).⁴

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

³ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 14.

⁴ Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia, halaman 59.

perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur 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.⁵

Perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau presttasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.⁶

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih untuk mencapai kata sepatat.⁷ Objek perjanjian ialah prestasi. Prestasi ialah isi perjanjian atau dengan perkataan lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan/perjanjian. Jika pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan dalam keadaan wanprestasi.⁸

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.

⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. *Op. Cit.*, halaman 91.

⁶ *Ibid.*, halaman 92.

⁷ Eli Wuria Dewi. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 33.

⁸ Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 56.

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 unsur penyalahgunaan keadaan. Berdasarkan hasil kajian, dalam praktik tidak semua gugatan atas dasar terjadinya penyalahgunaan keadaan dikabulkan oleh hakim.

Salah satu contoh kasus adanya pembatalan perjanjian akibat adanya penyalahgunaan keadaan diantaranya pernah terjadi dalam putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr terjadi perkara yang berkaitan dengan perjanjian akta jual beli dimana para penggugat sebelumnya menandatangani akta jual beli karena inisiatif dari tergugat I yang sebelumnya meminjam sejumlah uang kepada para penggugat namun saat itu mengatakan sedang tidak memiliki uang. Sebab itu pula tergugat I menjelaskan kepada para penggugat terkait uang hasil gadai sertifikat tanah milik para penggugat yang nantinya akan digunakan untuk kepentingan proyek rumah sakit di Lombok Timur yang sedang ditangani tergugat I.

Adanya niat baik dan ketulusan para penggugat akhirnya pun mau meminjamkan sertifikat tanah miliknya kepada tergugat I untuk digadaikan. Kemudian tergugat I mencari dan menemukan orang yakni tergugat II yang berminat untuk menerima gadai sertifikat tanah milik para penggugat tersebut sebagaimana nilai gadai yang diinginkan oleh tergugat I. Kemudian terjadilah penandatanganan surat-surat/akta notaris yang dikeluarkan oleh tergugat IV selaku notaris/PPAT, dimana surat-surat/Akta tersebut di bawakan untuk ditanda

tangani oleh para penggugat dirumahnya tanpa dibacakan terlebih dahulu. Karena para penggugat sudah sangat yakin dan percaya apa yang ditandatanganinya adalah surat-surat gadai menyangkut kesepakatan gadai sebagaimana yang diinformasikan sebelumnya oleh tergugat I.

Uang hasil gadai tersebut pun langsung diberikan oleh penggugat kepada tergugat I. Namun setelah kurang lebih 6 bulan sejak proses penandatanganan sertifikat. Pihak tergugat II (penerima gadai objek sengketa) mendatangi para penggugat untuk menagih uang yang telah diberikan dari hasil gadai objek sengketa karena tergugat I tidak melakukan penebusan kepada tergugat II dengan jumlah yang telah ditentukan dalam surat pernyataan yaitu sebesar Rp. 588.000.000.-, disaat itu juga tergugat II menunjukkan kepada para penggugat Akta yang dahulu telah ditandatanganinya ternyata bukanlah surat/Akta Gadai melainkan Surat Kuasa menjual dan Akta surat kuasa menjual dan akta pengikatan jual beli.

Para penggugat merasa keberatan atas perjanjian yang telah terjadi karena banyak hal tidak yang sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh tergugat I sebelumnya. Para penggugat pun mengajukan gugatan di pengadilan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal hal tersebut, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi ini dengan judul: **“PEMBATALAN PERJANJIAN AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Analisis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)”**.

1. Rumusan Masalah

Adapun masalah yang dirumuskan pada penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang berlaku di Indonesia?
- b. Bagaimana penyalahgunaan keadaan sebagai alasan dalam membatalkan suatu perjanjian?
- c. Bagaimana analisis hukum Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr?

2. Faedah penelitian

Faedah dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran secara mendalam terkait unsur-unsur yang menjadi tolak ukur adanya penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian. serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- b. Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan bagi mahasiswa, praktisi, maupun masyarakat khususnya mengenai penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui penyalahgunaan keadaan sebagai alasan dalam membatalkan suatu perjanjian.
3. Untuk mengetahui analisis hukum Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu:

1. Pembatalan adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
3. 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.
4. Hak Atas Tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

5. Penyalahgunaan Keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*undue influence*) adalah suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata.

D. Keaslian Penelitian

Penulis menyakini bahwa penelitian mengenai pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah akibat adanya penyalahgunaan keadaan yang mana itu merupakan hal yang harus diketahui oleh perangkat hukum dan masyarakat. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya, ada dua judul yang hampir memiliki persamaan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Skripsi Fitria Aulia fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur 2019, yang berjudul “Pembatalan Perjanjian Karena Penyalahgunaan Keadaan (*Missbruik Van Omstandigheden*)” skripsi ini merupakan penelitian yang hanya meneliti tentang perjanjian yang dibuat mengikat kedua belah pihak dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat subyektif sah nya perjanjian atau batal demi hukum jika tidak terpenuhi syarat subyektif sah nya perjanjian.
2. Skripsi Agra Verta Ardi Nugraha Fakultas Hukum Universitas Jember 2015, yang berjudul “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang di Dalamnya Mengandung Cacat Hukum” (Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)” skripsi ini merupakan penelitian yang hanya

meneliti tentang cacat hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.⁹ Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, adapun yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.¹⁰

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau

⁹ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19.

¹⁰ *Ibid.*, halaman 110.

peristiwa nya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹¹

3. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini yaitu data yang bersumber dari hukum Islam dan data sekunder.

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam, data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Quran dan Hadits (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Data Sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti; Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yurisprudensi....
 - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa Publikasi tentang hukum yang dikaji, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum serta melalui penelusuran dari internet.¹²

¹¹ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 20.

¹² *Ibid.*, halaman 21.

4. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut dengan data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain berasal dari buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan serta jurnal-jurnal hukum.

5. Analisis Data

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, merupakan suatu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran dari kepustakaan, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah: “Suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹³ 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.¹⁴

Secara umum diketahui bahwa perjanjian merupakan kata yang berasal dari kata dasar “janji” yaitu suatu persetujuan atau kesepakatan dari pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, kehendak atau putusan dari kedua belah pihak. Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang dimana seorang pihak pertama mengungkapkan kepada pihak lain atau yang dimana kedua pihak itu saling mengungkapkan atau menyesuaikan suatu persetujuan atau kesepakatan bersama. Dari suatu kesepakatan ini dapat menimbulkan suatu hal yang dapat mengikat antara kedua belah pihak tersebut.

¹³ Debiانا Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 143.

¹⁴ Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap; Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia, halaman 2.

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.¹⁵ Pengetian tersebut dapat dijabarkan lebih lanjut, bahwa orang terikat kepada orang lain karena yang bersangkutan telah melakukan perbuatan hukum, baik itu berdasarkan perjanjian maupun karena undang-undang.¹⁶

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. Berdasarkan hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya, dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan dengan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu sehingga dapat dikatakan dua kata tadi adalah sama yaitu perjanjian dan persetujuan.

Istilah jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana

¹⁵ Salim HS. 2011. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 27.

¹⁶ V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga, halaman 19.

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.¹⁷ Sedangkan beli adalah perbuatan membeli yang merupakan memperoleh sesuatu dengan menukarnya menggunakan uang atau membayar.¹⁸ Di sini dapat diambil unsur essensialia dari jual beli, yaitu penjual menyerahkan barang (obyek jual beli), dan pembeli membayar harga.

Perjanjian adalah hubungan hukum yang dibuat antara seseorang dan orang lain sehingga mengakibatkan akibat hukum. 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 KUHPerdara.

Pihak-pihak dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli. Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak

¹⁷ Wahyu Untara. 2014. *Kamus Bahasa Indonesia*. Yogyakarta: Indonesia Tera, halaman 225.

¹⁸ *Ibid.*, halaman 58.

bagi kedua belah pihak atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu. 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).

Berdasarkan hal tersebut, dalam ketentuannya KUHPerdata memberikan pengertian jelas mengenai perjanjian jual-beli, yaitu kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang objek atau barang yang diperjanjikan dengan membayar sejumlah uang kepada penjual sebagai hak yang harus diberikan (penjelasan Pasal 1457 KUHPerdata). Pengertian lain tentang perjanjian jual-beli yang dijelaskan dalam KUHPerdata adalah persetujuan antara seseorang dengan orang lain yang saling mengikatkan diri (penjelasan Pasal 1313 KUHPerdata).

2. Syarat-Syarat Sah 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 tersebut, terdapat unsur-

unsur yang harus ada dalam terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Landasan yang mendasari berlakunya perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh masing-masing pihak yang mengikatkan diri berdasarkan kata sepakat yaitu penyerahan barang dan uang. Penyerahan ini dilakukan apabila masing-masing pihak telah sepakat atas objek yang dijual untuk menjadi objek perjanjian. Kesepakatan dalam melakukan perjanjian jual-beli dapat dipahami dalam penjelasan berikut ini: “jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Makna kata sepakat dalam perjanjian jual-beli adalah penjual menawarkan sebuah objek berupa barang dan pembeli menyepakati penjualan barang tersebut. Namun, apabila penjual yang telah menawarkan barang tersebut tidak disetujui oleh pembeli, maka dalam hal ini belum terjadi kesepakatan yang dimaksud. Sebaliknya apabila masing-masing pihak telah sepakat terhadap objek atau barang yang diperjualbelikan sebagai objek perjanjian serta dalam hal ini telah terpenuhi syarat sahnya perjanjian dan masing-masing pihak menuangkannya dalam akta dan ditandatangani, maka secara sah dan meyakinkan perjanjian jual-beli tersebut dapat dijalankan menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya (penjelasan Pasal 1338 KUHPerdara).

Berdasarkan hal tersebut, selain keempat syarat di atas, maka suatu perjanjian harus juga memenuhi beberapa unsur yang terkandung di dalamnya, diantaranya:

- a. *Essentialia*, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essentialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essentialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.
- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur essentialia diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur essentialia jual-beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang

dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.¹⁹

3. Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada 5, yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan

¹⁹ *Ibid.*, halaman 85-90.

d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.²⁰

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat 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. Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.²¹

c. 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.²² Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji

²⁰ Handri Rahardjo. *Op. Cit.*, halaman 44.

²¹ Ahmad Fanani. 2010. *Panduan Menulis Surat Kontrak*. Yogyakarta: A-Plus Book, halaman 17.

²² Handri Rahardjo, *Op. Cit.*, halaman 45.

tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas iktikad baik (*good faith*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara). Iktikad baik ada dua yaitu :

- 1) Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.²³

e. Asas kepribadian (*personality*).

Asas ini 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 Pasal 1340 KUHPerdara.

Pada Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang

²³ *Ibid.*

mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan bunyi Pasal 1340 KUHPerdota yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerdota yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.²⁴

B. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Dasar Hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, bahwa berdasarkan Hak menguasai dari negara atas tanah berdasarkan macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan dalam pasal 2, yang dapat dipunyai dan diberikan oleh masyarakat maupun badan hukum.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ada penegasan kata “wewenang” di dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga ditafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi

²⁴ Ahmad Fanani. *Op. Cit.*, halaman 19.

haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sehingga secara substansi hak atas tanah lebih kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum terhadap suatu hak di atas bidang tanah yang dipunyainya.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah pihak yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya, oleh karena itu hak atas tanah berbeda kedudukannya dengan hak penggunaan atas tanah.²⁵

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak Perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan Hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.

2. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak menguasai adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau

²⁵ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press, halaman 47.

dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri. Di dalam istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasainya. Salah satu prinsip hak menguasai adalah kekuasaan untuk mempertahankan hak-haknya terhadap pihak-pihak yang berusaha menganggunya.

Penguasaan yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki. Akan tetapi ada juga penguasaan secara yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, jadi dalam hukum pertahanan disamping dikenal penguasaan yuridis yang diikuti penguasaan fisik, adapula suatu penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

a) Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun menurun artinya bahwa tanah tersebut dapat diwariskan apabila ada ahli warisnya jikalau pemilik tanah tersebut meninggal dunia, sepanjang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Terkuat artinya tidak mudah hapus,

hak yang lebih kuat dari hak atas tanah yang lainnya, waktu tidak terbatas dan dapat diwariskan, mudah dipertahankan apabila ada gangguan dari pihak lain. Terpenuhi artinya hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain maupun tidak, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik atas tanah dapat dikuasai haknya oleh perseorangan warga negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik harus melaksanakan apa yang diamanatkan dalam UUPA, bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yaitu penggunaan tanah harus berdasarkan dengan keadaan dan sifat haknya, tanah tersebut harus diurus agar kesuburan terjaga dan menjegah kerusakan pada tanah tersebut, dan dalam menggunakan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain.

Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas tanah seabgai berikut:

- 1) Beralih. Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut “karena Hukum” kepada pihak lain, dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tersebut berindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai Subjek Hukum.

- 2) Dialihkan pemindahan Hak. Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas tanah tersebut berpindah kepada pihak lain. Hal ini dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.²⁶

b) Hak Guna Usaha

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian secara khusus diatur pula dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Kemudian, secara khusus lagi dalam Pasal 50 ayat (2), yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur di dalam peraturan perundang-undangan, yaitu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha berbeda dengan Hak Erpacht walaupun ide dari terbentuknya Hak Guna Usaha tersebut berasal dari Hak Erpacht. Begitu pun pula, dalam Hukum adat tidak mengenal adanya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, kedua hak ini merupakan hak yang baru diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat sekarang ini.

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan Pertanian,

²⁶ Ardiansyah Zulhadji, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960", *Lex Crimen*, Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016, halaman 34.

Perikanan atau peternakan. Subyek yang bisa mendapatkan Hak Guna Usaha sesuai pasal 30 ayat (1) UPPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c) Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini Pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah bangunan tersebut. sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Sehingga disini berarti Pemegang Hak Guna Bangunan adalah berberda dengan pemegang Hak Milik atas tanah, atau dapat diartikan pemegang Hak Guna bangunan bukanlah pemilik dari hak atas tanah tersebut.

d) Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila milik orang lain maka berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata

“menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya perternakan, perikanan, pertanian, perkebunan.²⁷

C. Penyalahgunaan Keadaan

1. Pengertian Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*undue influence*) adalah suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata. Keadaan yang tidak seimbang tersebut dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan atau ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak lain.

Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan padanan dari istilah *misbruik van omstandigheden* dan *undue influence*. Dalam sistem *common law* selain *undue influence* dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Bila kontrak terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau

²⁷ Auri. “Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi I. Volume 2, 2014, halaman. 2.

ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu dinamakan *undue influence* (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan *unconscionability* (keadaan yang berat sebelah). Dalam putusan kasus *Commercial Bank of Australia v Amadio* (1983) 151 CLR 447, Deane J. menyatakan bahwa doktrin *undue influence* dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesepakatan dari pihak yang dipengaruhi, sedang *unconscionability* dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah, apakah sesuai dengan kepatutan.²⁸

Dalam sebuah pengikatan atau kontrak, seseorang akan dapat menjadi lebih dominan dan atau bahkan bisa memberikan pengaruh atas kehendaknya ke pihak lainnya, apabila orang tersebut memiliki keunggulan posisi tawar. Kondisi semacam ini menjadikan keterpaksaan bagi pihak lainnya dalam mengadakan kontrak. Kedudukan terpaksa dari pihak yang membutuhkan, walaupun sedikit, telah menjadikan keadaan ini menjadi tidak berimbang, sehingga dalam keadaan itu salah satu pihak menjadi tidak memiliki alternatif yang lebih baik untuk menolak atau untuk tidak membuat kontrak. Kesepakatan yang lahir akibat kondisi atau keadaan yang tidak berimbang, dapat menjadikan perjanjian tersebut menjadi menguntungkan ke salah satu pihak. Kondisi ini menjadikan

²⁸ Fatmah Paparang, “*Misbruik Van Omstandigheden* Dalam Perkembangan Hukum Kontrak”, *Jurnal Hukum*, Vol.22/No.6/Juli, 2016, halaman 49.

kontrak yang telah dibuat, dilandasi dengan keterpaksaan salah satu pihak, yaitu mereka yang lebih lemah kondisinya, untuk memenuhi keperluan dari yang memiliki posisi yang unggul.²⁹

Penyalahgunaan keadaan dapat menyebabkan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, kalau perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang menyebabkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen.

Batalnya suatu perjanjian karena penyalahgunaan keadaan sarna sekali tidak mutlak adanya satu taraf tertentu atau satu bentuk tertentu dari hal yang merugikan itu. Dirugikannya salah satu dari pihak-pihak hanya merupakan salah satu dari faktor-faktor yang di samping semua keterangan-keterangan lain seperti sifat dari keadaan-keadaan yang digunakan cara berlangsungnya penggunaan itu dan hubungan antara pihak-pihak menentukan apakah perjanjian itu bertolak dari satu sebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik.

2. Unsur Penyalahgunaan Keadaan

Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan

²⁹ Fakhurrozi, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*) Ekonomi Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Jual Beli", *Jurnal Hukum*, Vol.3/No.1, 2021, halaman 179.

tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian.³⁰

Penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektif. Pada dasarnya, kehendak sebagai dasar pembentuk kesepakatan dari para pihak haruslah kehendak yang murni, bebas, dan dinyatakan dengan suasana yang bebas pula. Namun ada kalanya, sepakat tidak tercapai dengan kehendak yang murni. Kehendaknya mungkin sengaja diselewengkan ke arah lain atau diberikan dalam suasana yang tidak bebas.

Dalam teori ilmu hukum, cacat kehendak adalah keadaan dimana seseorang terpaksa membuat perjanjian yang disebabkan suatu keadaan atau karena adanya penyalahgunaan keadaan oleh pihak lain. Artinya, bahwa ia tidak dalam keadaan bebas ketika menyampaikan pendapatnya.

Pasal 1321 KUHPdata menyebutkan: "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan". Dari pasal ini dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian akan kehilangan kekuatan mengikatnya atau kehilangan kausanya yang halal apabila kata sepakat yang menjadi asas konsensualitas dalam perjanjian didasari atas adanya kekhilafan atau

³⁰ Fatmah Paparang, *Op. Cit.*, halaman 49.

paksaan atau penipuan. Antara cacat kehendak (*wilsgebreik*) dan sebab yang tidak halal (*ongeoorloofde oorzaak*) mempunyai perbedaan dalam hubungannya dengan pembatalan perjanjian.

D. Pembatalan Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Pembatalan Perjanjian Jual Beli

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

Pada umumnya ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan kebatalan ini adalah perjanjian-perjanjian obligator. Misalnya perjanjian dengan kausa yang tidak halal dan hibah antara suami dan istri. 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.³¹

³¹ Abel Agustian, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi", *Jurnal Recital Review*, Vol. 2 No.2, Tahun 2020, halaman 80.

Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan bahwa, syarat batal dianggap tercantum dalam perjanjian timbal-balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdata menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya Pasal 1266 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Dalam Praktik dilapangan para pihak yang membuat suatu perjanjian sering mengabaikan ketentuan Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdata tersebut.

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

Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata) merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.³²

2. Prosedur Pembatalan Perjanjian Jual Beli

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

³² Handri Rahardjo, *Op. Cit.*, halaman 58.

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.³³

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.

³³ Abel Agustian, *Op. Cit.*, halaman 81.

Wanprestasi yang mengakibatkan batalnya jual beli atas tanah yang telah dilakukan PPJB, maka pihak yang merasa dirugikan baik pihak penjual ataupun pembeli dapat melakukan hal-hal tersebut di atas. Perlindungan hukum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri.

Misalnya ada calon penjual yang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal dan sanksi apabila terlambat membayar, ada pula yang apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengambilkan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Kebijakan yang dibuat oleh penjual tersebut adalah salah satu sanksi yang diberikan kepada calon pembeli bahwa dia tidak dapat memenuhi kewajibannya.³⁴

³⁴ *Ibid.*, halaman 87.

BAB III

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

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.³⁵ 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 dibidang agrarian, maka undang-undang pokok agraria diundangkan sebagai dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang diharapkan untuk kemakmuran,

³⁵ 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.

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 KUHPperdata 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.³⁶

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.³⁷

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 dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar undang-undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahnyanya

³⁶ Salim HS, 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 17.

³⁷ V. Harlen Sinaga. *Op. Cit.*, halaman 33.

suatu perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual-beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang.

Meskipun dalam undang-undang telah ditetapkan tentang syarat-syarat sahnya 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 sahnya 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 dimaksud 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).³⁸

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, 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

³⁸ R Soeroso, *Op. Cit.*, halaman 4.

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.³⁹

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 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

³⁹ I.G. Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin, halaman 79.

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 dijanjkannya, 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.⁴⁰

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

⁴⁰ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju, halaman 102.

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 Pasal 1243 KUHPerdara 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) KUHPerdara 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, megandung 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 Hal 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.⁴¹

B. Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Dalam Membatalkan Suatu Perjanjian

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*).⁴²

⁴¹ Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, halaman 85.

⁴² 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.

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.⁴³

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 bagian dalam suatu perjanjian, maka perjanjian yang demikian bersifat atau berkedudukan dapat dibatalkan (*viodable*) 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 (*viodable/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.

⁴³ Sumriyah, "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata", *Simposium Hukum Indonesia*, Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019, halaman 669.

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 KUHPerdata 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.⁴⁴

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*).

⁴⁴ Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, halaman. 17.

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.

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).⁴⁵

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 itikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal ini menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip itikad 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 itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad 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,

⁴⁵ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Op. Cit.*, halaman 166-167.

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 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr

Salah satu contoh kasus adanya pembatalan perjanjian akibat adanya penyalahgunaan keadaan diantaranya pernah terjadi dalam Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr terjadi perkara yang berkaitan dengan perjanjian akta jual beli dimana para penggugat sebelumnya menandatangani akta jual beli karena inisiatif dari tergugat I, yang sebelumnya meminjam sejumlah uang kepada para penggugat namun saat itu mengatakan sedang tidak memiliki uang. Sebab itu pula tergugat I menjelaskan kepada para penggugat terkait uang hasil gadai sertifikat tanah milik para penggugat yang nantinya akan digunakan untuk kepentingan proyek rumah sakit di Lombok Timur yang sedang ditangani tergugat I.

Adanya niat baik dan ketulusan para penggugat akhirnya pun mau meminjamkan sertifikat tanah miliknya kepada tergugat I untuk digadaikan. Kemudian tergugat I mencari dan menemukan orang yakni tergugat II yang berminat untuk menerima gadai sertifikat tanah milik para penggugat tersebut sebagaimana nilai gadai yang diinginkan oleh tergugat I. Kemudian terjadilah

penandatanganan surat-surat/akta notaris yang dikeluarkan oleh tergugat IV selaku notaris/PPAT, dimana surat-surat/Akta tersebut di bawaikan untuk ditandatangani oleh para penggugat dirumahnya tanpa dibacakan terlebih dahulu.

Para penggugat sudah sangat yakin dan percaya apa yang ditandatangani adalah surat-surat gadai menyangkut kesepakatan gadai sebagaimana yang diinformasikan sebelumnya oleh tergugat I. Dan uang hasil gadai tersebut pun langsung diberikan oleh penggugat kepada tergugat I. Namun setelah kurang lebih 6 bulan sejak proses penandatanganan sertifikat. Pihak tergugat II (penerima gadai objek sengketa) mendatangi para penggugat untuk menagih uang yang telah diberikan dari hasil gadai objek sengketa karena tergugat I tidak melakukan penebusan kepada tergugat II dengan jumlah yang telah ditentukan dalam surat pernyataan yaitu sebesar Rp. 588.000.000,- disaat itu juga tergugat II menunjukan kepada para penggugat Akta yang dahulu telah ditandatangani ternyata bukanlah surat/Akta Gadai melainkan Surat Kuasa menjual dan Akta surat kuasa menjual dan akta pengikatan jual beli.

Para penggugat merasa keberatan atas perjanjian yang telah terjadi karena banyak hal tidak yang sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh tergugat I sebelumnya. Para 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 KUHPerdara :

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*).

Para tergugat memohonkan agar majelis hakim dapat membatalkan dan menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum atas segala bentuk perjanjian yang timbul dari peristiwa gadai yang termasuk dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, akta kuasa untuk menjual, akta jual beli.

Berdasarkan kasus yang telah dipaparkan berdasarkan Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr, bahwasanya perjanjian yang semula hanyalah perjanjian gadai antara kedua belah pihak yang kemudian terdapat pihak ketiga yang dipercaya sebagai orang yang menerima gadai ternyata bukan merupakan perjanjian gadai melainkan perjanjian jual beli tanah, dimana pihak pertama yang memiliki surat tanah namun memiliki hutang yang harus diselesaikan namun tidak memiliki uang menerima masukan dari pihak piutang untuk menggadaikan surat tanah agar uang yang dipinjam dapat dikembalikan, pemilik surat tanah meyakini bahwa menggadaikan surat tanah miliknya sebesar Rp. 588.000.000,- merupakan jalan yang dapat ditempuh agar hutangnya dapat dilunasi mengikuti masukan tersebut, dan pemilik tanah yang merasa di pihak piutang lebih memerlukan uang tersebut untuk kebutuhan pembangunannya memberikan seluruh uang tersebut untuk dipakai terlebih dahulu. Setelah beberapa saat ketika pemilik surat tanah meminta sisa uang dari gadai tersebut kepada pemilik piutang karena tidak melakukan penebusan kepada tergugat II dengan jumlah yang telah ditentukan dalam surat pernyataan yaitu sebesar Rp. 588.000.000,- disaat itu juga tergugat II menunjukan kepada para penggugat Akta yang dahulu telah ditandatanganinya ternyata bukanlah surat/ Akta Gadai melainkan Surat Kuasa menjual dan Akta surat kuasa menjual dan akta pengikatan jual beli.

Berdasarkan analisis kasus yang telah diteliti, perjanjian yang telah dilakukan antara pihak-pihak terkait terdapat kesalahan, yang pertama perjanjian yang harusnya adalah perjanjian gadai ternyata adalah perjanjian jual beli akta 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 ia tanda tangani merupakan surat perjanjian jual beli tanah,

Berdasarkan Pasal 1324 KUHPdata, 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.

Adanya masukan dari si pemilik piutang yang memberikan jalan keluar untuk mengadaikan tanah agar dapat menggantikan uang yang telah di pinjam membuat ia mengikuti masukkan tersebut, dan pada saat penanda tangan seluruh surat-surat ia yakin dan percaya bahwa seluruh surat dan data telah benar karena ia percaya kepada si pemilik piutang, dan menurut penjelasan di atas bahwasanya si pemilik utang khilaf dikarenakan rasa percayanya, dan kemudian si pemilik piutang telah melakukan kebohongan kepada si pemilik utang.

Menurut Pasal 1870, 1871, dan 1875 KUHPerdata 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.⁴⁶

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 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.⁴⁷

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

⁴⁶ Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *Lex Jurnalica*, Volume 12 Nomor 3, Desember 2015, halaman 254.

⁴⁷ 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.

berdasarkan hal tersebut dapat digunakan sebagai dasar bagi pihak yang mengalami kerugian untuk meminta ganti rugi kepada notaris, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 UUJN.

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 KUHPdata. 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 KUHPerdata 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. Itikad 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 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr dimana dianalisis dari perjanjian yang telah dilakukan antara pihak-pihak terkait terdapat kesalahan, yang pertama perjanjian yang harusnya adalah perjanjian gadai ternyata adalah perjanjian jual beli akta 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.

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.
3. 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

- Ahmad Fanani. 2010. *Panduan Menulis Surat Kontrak*. Yogyakarta: A-Plus Book.
- Debiana Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Eli Wuria Dewi. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap; Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia.
- Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- I.G. Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- R. Soeroso. 2018. *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press.
- Salim HS. 2011. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- 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.

V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga.

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

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

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

Ardiansyah Zulhadji, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960”, *Lex Crimen*, Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016.

Auri. “Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi I. Volume 2, 2014.

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

Fakhrurrozi, “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*) Ekonomi Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Jual Beli”, *Jurnal Hukum*, Vol.3/No.1, 2021.

Fatmah Paparang, “*Misbruik Van Omstandigheden* Dalam Perkembangan Hukum Kontrak”, *Jurnal Hukum*, Vol.22/No.6/Juli, 2016.

- 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.
- 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.
- 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.
- Sumini, “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, dalam Jurnal AKTA, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.
- Sumriyah, “Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata”, *Simposium Hukum Indonesia*, Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019.