

BAB II

TINJAUAN UMUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM JUAL BELI TANAH

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”¹

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”²

Menurut R. Setiawan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Perumusan tersebut dikatakan tidak lengkap karena hanya menyangkut persetujuan “perbuatan” maka didalamnya tercakup pula perwakilan sukarela (zaakwaarneming) dan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad). Sehubungan dengan hal itu, maka beliau mengusulkan untuk diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu menjadi.³

¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtasar Indonesi Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hal. 458.

²Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hal. 363.

³R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Cetakan Pertama*, (Bandung: Putra A. Bardin, 1999), hal.

- a) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum.
- b) Menambahkan perkataan “atau lebih saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan pengertian perjanjian yang lebih lengkap, diantaranya :

- a) Setiawan, dengan mengutip pendapat Hofman, Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan seorang atau beberapa orang daripadanya (debitor atau para debitor) mengikatkan diri untuk bersikap menuntut cara-cara tertentu terhadap pihak lain, yang berhak atas sikap yang demikian. Kemudian dengan mengutip pendapat Pitlo, Setiawan juga menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditor) dan pihak lain memiliki kewajiban (debitor) atas suatu prestasi.
- b) R. Subekti; “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana

seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴

c) Handri Raharjo; “Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”.⁵

d) Salim H. S; definisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah memiliki kelemahan sebagai berikut: 1) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian; 2) Tidak tampak asas konsensualisme; 3) Bersifat dualisme. Berdasarkan kelemahan tersebut, pengertian perjanjian menurut Salim H.S. adalah : “Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”.⁶

e) Abdulkadir Muhammad; berpendapat “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan

⁴R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1985), hal. 1.

⁵Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hal. 42.

⁶H. Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hal.

suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁷ Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Lebih lanjut beliau menjelaskan bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.⁸

- f) R. M. Sudikno Mertokusumo; mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁹

Sedangkan Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Selanjutnya Pasal 1458 yang berbunyi “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”, unsur-unsur pokok (*esensial*) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹⁰

⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982), hal. 224-225.

⁸*Ibid.*, hal.6.

⁹RM Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), hal. 97.

¹⁰Nur Hayati, *PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, *Lex Journalica*, Volume 13 Nomor 3, Desember 2016, hal. 280.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka jual beli (menurut KUHPerdara) yang berkaitan dengan tanah adalah suatu perjanjian yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah (hak miliknya) belum diserahkan atau harganya belum dibayar.¹¹

Maka dari itu, perjanjian sendiri secara umum mempunyai arti secara luas dan sempit. Dalam arti luas, perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh Buku III BW/KUHPerdara.¹² Dan untuk perjanjian dalam hukum pertanahan itu sendiri apabila jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

2. Dasar Hukum

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (*consensus*) dari kedua belah pihak dan mengikat mereka yang

¹¹*Ibid*, hal. 283.

¹²J. Satrio, *op. cit.*, hal. 28.

membuatnya, layaknya mengikatnya suatu undang-undang. Pengertian dari perikatan, merupakan terjemahan dari istilah Belanda “Verbinteniss”.

Perikatan adalah suatu perhubungan antara dua orang atau dua pihak dalam bidang hukum kekayaan yang berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹³ “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya.

Pada dasarnya dalam suatu perikatan terdapat dua pihak, pihak pertama adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, yang dinamakan kreditur, sedangkan pihak kedua adalah pihak yang selanjutnya dinamakan debitur, tuntutan itu didalam hukum disebut sebagai “Prestasi”. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi tersebut dapat berupa :

- a) Menyerahkan suatu barang atau memberikan sesuatu;
- b) Melakukan suatu perbuatan atau berbuat sesuatu;
- c) Tidak melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam hal ini perikatan tidak hadir begitu saja, dengan kata lain ada sesuatu atau persetujuan tertentu yang melahirkan suatu perikatan. Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) dan undang-undang.

¹³Subekti, *op. cit*, hal. 1.

Pengertian perikatan, berbeda dengan pengertian perjanjian. Pengertian perjanjian mempunyai arti yang lebih luas daripada pengertian perikatan. Perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian lebih mengacu pada hal yang konkrit atau lebih mengacu pada suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat dengan mata kita sendiri suatu perikatan, kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita, tetapi kita dapat melihat atau membaca isi dari perjanjian.

Apabila dua orang melakukan suatu perjanjian maka sesungguhnya mereka atau para pihak yang bermaksud supaya diantara mereka terdapat suatu perikatan, dan selanjutnya mereka terikat oleh janji yang telah mereka berikan. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang untuk tujuan tertentu, terjadi diluar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Pada kenyataannya, yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Para pihak boleh membuat suatu perjanjian dan saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan hal-hal tertentu, mereka sebenarnya menciptakan hukum yang akan berlaku secara terbatas bagi para pembuat perjanjian, hal tersebut didasarkan pada hak dan wewenang untuk membuat hukum dengan lingkup terbatas yang diberikan atau dilimpahkan oleh suatu hukum lain yang lebih mendasar dan berlaku umum. Disimpulkan bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (Consensus) dari kedua belah pihak, dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu undang-undang.

3. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan empat syarat, yaitu:

- a) Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c) Adanya suatu hal tertentu
- d) Adanya sebab yang halal

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut: Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.”¹⁴

Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita. Misalnya, seorang penumpang yang naik angkutan umum, dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ke tempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini, telah terjadi perjanjian walaupun tidak dinyatakan secara tegas. Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah.

¹⁴Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada: 2004), hal. 33.

Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.¹⁵ Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut 1329 KUH Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Ada beberapa golongan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 330 KUH Perdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.
- b) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampuan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus mewakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada dibawah pengampuan harus diwakili oleh

¹⁵H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting .Edisi Revisi.Samarinda: Cetakan Ke Dua*, (Univ Samarinda, 2006) hal.86.

pengampu atau kuratornya. Dalam pasal 433 KUH Perdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah pengampuan jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya. Orang pengempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undangundang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undangundang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

- c) Adanya suatu hal tertentu. Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi 21 halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.
- d) Adanya sebab yang halal. Di dalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab. Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada

yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu Undang-undang.

4. Asas-asas

Asas-asas umum dalam perjanjian dimaksudkan untuk memberi arah dan pedoman bagi kedua belah pihak dalam menentukan isi perjanjian, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat ditentukan sebelum perjanjian disepakati. Sehingga perjanjian dapat berlaku efektif mungkin karena telah mengikat kedua belah pihak dan pelaksanaan atas prestasi para pihak dapat dipaksakan. Asas-asas dalam perjanjian meliputi Asas Personalia, Asas Konsensualitas, Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Iktikad Baik.

a) Asas Personalia

Pasal 1315 KUHPerdata menyebutkan: "Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri". Asas ini sekaligus memberikan kewenangan kepada setiap individu sebagai subyek hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum atas nama dirinya sendiri, sepanjang individu yang bersangkutan tidak dinyatakan sebagai subyek yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum.

Hal ini ditegaskan pula dalam pasal 1340 KUHPerdata: "Persetujuanpersetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga, tak dapat pihak

ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317". Pasal ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat hanya mengikat kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian dengan segala akibat hukumnya, dan tidak boleh memberikan akibat hukum apapun kepada pihak ketiga kecuali sebagaimana ditentukan pasal 1317, di mana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian meminta ditetapkannya suatu janji untuk kepentingan pihak ketiga.

Pada umurnya sesuai dengan asas personalia yang diberikan dalam pasal 1315 KUHPerdara, masalah kewenangan bertindak seseorang sebagai individu dapat kita bedakan ke dalam:¹⁶

- 1) untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri. Dalam hal ini maka ketentuan pasal 1131 KUHPerdara berlaku baginya secara pribadi;
- 2) sebagai wakil dari pihak tertentu;
- 3) sebagai kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa.

b) Asas Konsensualitas

Arti asas konsensualitas ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, Dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.¹⁷ Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah harus ada kata sepakat, sebagaimana ditentukan pasal 1320 KUHPerdara: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

¹⁶Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 17.

¹⁷Subekti, *op. cit*, hal. 15.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan rumusan lebih jauh mengenai formalitas kesepakatan yang harus dipenuhi, kecuali dalam berbagai ketentuan khusus.¹⁸

Dalam KUHPerdata ketentuan yang mensyaratkan suatu kesepakatan dalam perjanjian yang harus disertai dengan akta otentik atau akta bawah tangan adalah perjanjian tentang hibah (pasal 1682 dan 1683), perjanjian tentang penyerahan piutang atas nama (pasal 613).



¹⁸Kartini Muljadi, Gunawan Wijaya, *op.cit*, hal. 35.

c) Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan: "Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik". Arti iktikad baik secara harfiah adalah kejujuran atau maksud baik,¹⁹ namun secara hukum arti asas tersebut masih menjadi perdebatan para ahli hukum sehingga belum terdapat rumusan yang tepat mengenai definisi iktikad baik. Sampai sekarang masih terjadi perdebatan mengenai bagaimana sebenarnya makna atau arti iktikad baik itu. Di mana doktrin iktikad baik diterima, maka di situ terjadi perbedaan pendapat dalam mengartikan iktikad baik tersebut.²⁰ Lebih jauh Ridwan Khairandy mengutip pendapat Werner F. Ebke dan Betitina M. Steinhauer bahwa akibatnya makna dan tolok ukur serta fungsi iktikad baik lebih banyak disandarkan pada sikap atau pandangan hakim yang ditentukan secara kasus per kasus.²¹

Dalam praktek peradilan hakim diberi wewenang untuk melakukan penilaian terhadap substansi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dengan kata lain hakim diberi hak untuk mencampuri isi perjanjian. Hakim dapat membatalkan suatu perjanjian yang dinilai tidak berlandaskan pada iktikad baik apabila hal ini didasarkan pada isi perjanjian, sedang suatu perjanjian dinyatakan sah oleh hakim apabila didasarkan pada iktikad baik. Sebagai contoh adalah putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 yang menyatakan bahwa: "pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".

¹⁹Subekti, Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980), hal. 67.

²⁰Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum UI, 2003), hal. 2-3.

²¹*Ibid.*

Dengan demikian itikad baik mempunyai dua arti yaitu:

- a. Arti yang obyektif, bahwa perjanjian yang dibuat itu harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan
- b. Arti yang subyektif, pengertian itikad baik yang terletak pada sikap batin seseorang.²²

d) Asas Kebebasan Berkontrak

Dewasa ini kebebasan untuk membuat sesuatu perjanjian sebagaimana yang telah menjadi kebiasaan dalam praktek pergaulan masyarakat dalam bidang hukum ekonomi (bisnis), maka para pihak diberi kebebasan seluas-luasnya untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian yang di dalam kalangan bisnis hukum perjanjian kemudian lebih dikenal dengan memakai istilah hukum kontrak. Kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian dan kekuatannya mengikat para pihak yang membuatnya.

Kebebasan berkontrak telah memberikan kepada masing-masing pihak untuk berupaya seoptimal mungkin membuat suatu perjanjian sedemikian rupa sehingga menguntungkan diri para pihak, namun kebebasan ini sering disalahgunakan oleh pihak yang mempunyai posisi tawar yang lebih kuat yaitu kreditur terhadap debitur yang pada dasarnya secara ekonomis mempunyai posisi tawar yang lebih lemah. Hal ini bisa dilihat misalnya dalam perjanjian pinjam meminjam uang dengan bunga tertentu baik perorangan maupun dalam dunia perbankan, sewa beli kendaraan bermotor, kredit pemilikan rumah dan lain sebagainya.

²²Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Jogjakarta: FH UII, 1983), hal. 49.

Asas kebebasan berkontrak sebenarnya didasarkan atas asumsi bahwa para pihak yang terikat dalam suatu kontrak berada pada posisi yang sama kuatnya, baik dari segi sosial maupun dari segi ekonomis. Dalam kenyataannya hal itu jarang dijumpai. Sehingga pertanyaannya bukanlah bagaimana cara kita memberikan perlakuan yang sama kepada para pihak melainkan bagaimana kadar perlakuan kita kepada masing-masing pihak. Sehingga mereka dapat berada pada posisi yang sama serta seimbang kekuatannya.²³

Definisi "kebebasan berkontrak" adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan pihak lain. Campur tangan tersebut dapat datang dari negara melalui peraturan perundang-undangan yang menetapkan ketentuan-ketentuan yang diperkenankan atau dilarang. Campur tangan tersebut dapat pula datangnya dari pihak pengadilan yang membatalkan sesuatu klausul dari suatu perjanjian atau seluruh perjanjian itu atau berupa putusan yang berisi pernyataan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum.²⁴

Baik dalam *common law system* maupun *civil law system* asas kebebasan berkontrak ini dapat ditemui keberadaannya. Karena asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang universal sifatnya, artinya dianut oleh hukum perjanjian di semua negara pada umumnya.²⁵

²³Setiawan, *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1991), hal. 107-108.

²⁴Patrick. S. Atiyah, *The Rise and Fall of Freedom of Contract*, (Oxford: Clarendon Press, 1979), hal. 703-712.

²⁵Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: IBI, 1999), hal. 10.

5. Akta Autentik

Akta Autentik dalam pasal 1868 KUHPer disebutkan bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.”

Berdasarkan dengan pasal tersebut, maka akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Pejabat yang berhak untuk membentuk suatu akta otentik tidak hanya notaris, tetapi semua pejabat tertentu yang diberikan wewenang dan tugas untuk melakukan pencatatan akta tersebut.²⁶ Contohnya adalah Pejabat Kantor Urusan Agama (KUA) atau Pejabat Dinas Pencatatan Sipil yang bertugas untuk membentuk akta nikah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas untuk membentuk akta jual beli tanah.²⁷ Hal ini dikarenakan akta otentik dibentuk oleh pejabat tertentu yang memiliki wewenang sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.²⁸ Apabila akta tersebut dibentuk oleh pejabat yang tidak berwenang, maka akta itu tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 1869 KUHPer yang berbunyi:

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

²⁶Ghita Aprillia Tulenan, *Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris*, Lex Administratum, Volume II, Nomor 2, April – Juni 2014, hal. 123.

²⁷*Ibid.*

²⁸*Ibid.*, hal. 127.

Oleh karena itu, jika suatu akta dibentuk oleh pejabat yang tidak berwenang, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak.

4. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPer adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta dibawah tangan ini biasanya digunakan dalam suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain yang ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum.²⁹ Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari suatu akta dibawah tangan tidak sesempurna akta otentik.³⁰

Perbedaan terkait hal tersebut, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materil.³¹ Oleh karena itu, hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya, kecuali terdapat adanya bukti lawan yang membuktikan sebaliknya dari akta tersebut. Namun, berbeda dengan akta dibawah tangan yang merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak. Walaupun begitu, suatu akta dibawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian formal dan materil jika kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.³²

²⁹Richard Cisanto Palit, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Volume 3, Nomor 2, April – Juni 2015, hal. 137.

³⁰*Ibid.*, hal. 141,

³¹Dedy 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 251.

³²*Ibid.*

5. Subjek

Para pihak didalam perikatan menjadi subjek perikatan. Subjek perikatan ada dua pihak, yakni debitor dan kreditor. Debitor adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, sedangkan kreditor adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debitornya. Kreditor dikatakan mempunyai tagihan terhadap debitornya, yakni tagihan atas prestasi dari debitornya, yang objeknya tidak harus berupa sejumlah uang tertentu, tetapi bias juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, bahkan kalau ada kewajiban untuk memberikan sesuatu pun objeknya tidak harus berupa sejumlah uang.³³ Pihak dalam perikatan tidak identik dengan orang. Dalam konteks hukum perdata orang dapat berarti makhluk pribadi (netuurlijkepersoon atau natural person) juga dapat mencakup badan hukum (rechtspersoon atau legal person). Seorang debitor atau kreditor dapat terdiri dari beberapa orang atau badan hukum, tetapi didalam perikatan tetap dua, yakni debitor dan kreditor.³⁴

6. Objek

Menyangkut objek perjanjian yang biasanya benda yang mempunyai nilai ekonomis. Dalam pasal 1332, 1333 dan 1334 KUHPerdata dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek (hepaald ondemep) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa obyek tertentu itu dapat berupa tanah, benda bergerak, benda tidak bergerak, benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.³⁵ Meskipun dalam perkembangan

³³J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya, Cetakan Ketiga* (Bandung: Alumni, 1999), hal. 25.

³⁴Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan* (Bagian I), (Diktat Kuliah: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2012), hal. 8.

³⁵Victor Purba, *Kontrak Jual Beli Barang Internasional (Konvensi Vienna 1980)*, (Jakarta: Program Pascasarjana, FH UI, 2002), hal. 43.

dunia bisnis dewasa ini objek perjanjian bukan hanya benda semata melainkan dapat berupa jasa, misalnya jasa pariwisata, telekomunikasi, perbankan dan lain sebagainya.

Pengertian benda di pasal 499 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: “Menurut paham Undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Di dalam KUHPerdara kita kenal dengan dua istilah yaitu benda (*zaak*) dan barang (*goed*), pada umumnya yang diartikan dengan benda baik itu berupa benda yang berwujud, bernilai ekonomis, ataupun yang berupa hak ialah segala sesuatu yang dapat dikuasai manusia dan dapat dijadikan obyek hukum. Jadi untuk dapat menjadi obyek hukum ada syarat yang harus dipenuhi yaitu benda dalam penguasaan subyek hukum orang atau badan hukum dan benda tersebut mempunyai nilai ekonomi dan karena itu dapat dijadikan sebagai obyek hukum. Kemudian jika kita membedakan benda menurut jenisnya, berdasarkan pasal 504 Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara) “benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak (*roerende zaken*) dan benda tidak bergerak (*on roerende zaken*)”. Dalam pembagian kedua jenis benda tersebut benda dapat dibedakan dari sifatnya, tujuan kegunaannya dan telah ditentukan oleh undang-undang .

Objek dari perikatan adalah apa yang disebut dengan istilah “Prestasi”. Prestasi sendiri merupakan suatu utang atau kewajiban yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Dalam Pasal 1234 KUHPerdara memberikan klasifikasi prestasi sebagai berikut:

- a) Memberikan Sesuatu
- b) Melakukan Sesuatu
- c) Tidak Berbuat Sesuatu

Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan pengertian “memberikan sesuatu”, yaitu menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitor kepada kreditor atau sebaliknya. Dalam perikatan yang objeknya “melakukan sesuatu”, debitor wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah, dan membangun gedung. Dalam melakukan perbuatan tersebut, debitor harus mematuhi semua ketentuan dalam perikatan. Debitor bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perikatan.

Dalam perikatan yang objeknya “tidak melakukan sesuatu”, debitor tidak melakukan perbuatan yang telah disepakati dalam perikatan, misalnya tidak membuat tembok rumah yang tinggi sehingga menghalangi pemandangan tetangganya. Apabila debitor melakukan pembuatan tembok yang berlawanan dengan perikatan ini, dia bertanggung jawab karena melanggar perjanjian dan harus membongkar tembok atau membayar ganti kerugian kepada tetangganya.³⁶

Prestasi sebagai objek perikatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

- a) Prestasi harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan

Prestasi itu harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan, karena kalau tidak, bagaimana kita bisa menilai apakah debitor telah memenuhi kewajiban prestasinya dan apakah kreditor sudah mendapat sepenuhnya apa yang menjadi haknya. Prestasi tersebut bias berupa kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melaksanakan sesuatu. Karena perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan selanjutnya harus memenuhi syarat-syarat tertentu, maka perikatan yang lahir dari

³⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982), hal. 239-240.

perjanjian seperti itu tentunya juga telah memenuhi syarat tersebut. Salah satu syaratnya adalah “hal tertentu” (een bepaalde onderwerp), yang maksudnya adalah objek perikatan harus tertentu. Mengenai apa yang disebut tertentu, Pasal 1333 memberikan penjelasan bahwa paling tidak jenis barangnya sudah harus tertentu, sedangkan mengenai jumlahnya, asalkan nantinya dapat ditentukan atau dihitung. Harus diakui, bahwa in abstracto sukar bagi kita untuk secara pasti menetapkan batas-batas untuk menentukan yang bagaimana yang dikatakan tertentu dan yang bagaimana yang tidak tertentu. Yang pasti kalau prestasinya sama sekali tidak tertentu disana tidak ada perikatan. Selanjutnya ada asas yang berlaku disini, yaitu bahwa pihak kreditor atau paling tidak pihak ketiga mempunyai kepentingan atas prestasi tersebut. Hal ini adalah sesuai dengan tujuan hukum sendiri yang tidak lain adalah pengaturan kepentingan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka kreditor selalu merupakan kreditor terhadap prestasi tertentu dan demikian juga debitor selalu merupakan debitor terhadap prestasi tertentu. Karena dalam satu perjanjian umumnya melahirkan banyak perikatan, dan debitor selalu terikat pada kewajiban perikatan tertentu, maka orang tidak dapat secara umum mengatakan siapa yang berkedudukan sebagai kreditor/debitor dalam suatu perjanjian, seperti misalnya pada perjanjian jual beli. Si penjual adalah kreditor terhadap uang harga barang yang diperjual belikan, tetapi ia berkedudukan sebagai debitor terhadap barang yang diperjual belikan. Demikian sebaliknya, si pembeli berkedudukan sebagai debitor terhadap harga barang dan kreditor atas objek prestasi penjual, yaitu barang yang diperjual belikan.

b) Objeknya harus diperkenankan oleh hukum

Untuk sahnya perjanjian, disyaratkan bahwa tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara), maka

perikatan pun tidak mungkin mempunyai isi prestasi yang dilarang oleh Undang-Undang. Perikatan lain yang muncul karena Undang-Undang, sudah tentu tidak mungkin berisi suatu kewajiban yang terlarang.

c) Prestasi harus mungkin dilaksanakan

Prestasi itu harus mungkin dipenuhi/dilaksanakan, kalau tidak, tentunya perikatan tersebut adalah batal. Apakah ukurannya suatu prestasi tidak mungkin dipenuhi? Kemudian tidak dimungkinkan untuk siapa? Atas dasar itu kemudian diperlukan pembedaan yakni obyektif tidak mungkin dan subyektif tidak mungkin. Dikatakan bahwa prestasinya obyektif tidak mungkin, kalau siapapun dalam kedudukan si debitor dalam perikatan tersebut tidak mungkin untuk memenuhi kewajiban itu. Pada prestasi subyektif tidak mungkin, orang memperhitungkan akan diri/subyek debitor, karena debitor yang bersangkutan tidak mungkin untuk memenuhi kewajibannya.³⁷

7. Batalnya Suatu Perjanjian

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

- a) Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

³⁷J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 28.

- b) Perjanjian yang di buat melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (nietig).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPer, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPer. Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.³⁸ Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun. Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Syarat diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat di batalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum maka perjanjian tersebut tidaklah sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

³⁸P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal.347.

B. Jual Beli Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dikatakan dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.³⁹ Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau bendabenda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.⁴⁰

2. Dasar Hukum

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari

³⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 1994), hal. 18.

⁴⁰Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007), hal. 3.

tanah yang diwakufkannya. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.⁴¹

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁴²

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁴³

⁴¹Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hal.1.

⁴²Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), hal. 86.

⁴³Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal.149.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁴⁴

3. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a) Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.⁴⁵

Pelaksanaan jual beli tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Berdasarkan UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihak hak ialah:

- 1) Hak milik (pasal 20 UUPA);
- 2) Hak Guna Usaha (pasal 28 UUPA);

⁴⁴*Ibid.*, hal. 72.

⁴⁵Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hal.2.

- 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA);
- 4) Hak Pakai (Pasal 41 UUPA).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tidak sah.⁴⁶

b) Syarat Formil

Sedangkan syarat formal jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat materiil sudah terpenuhi, maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24/1997). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT adapun hal yang harus diperhatikan yaitu, pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi.⁴⁷ Kemudian sebelum akta dibuat maka PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kartu Keluarga (KK), Sertipikat asli hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada para pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-

⁴⁶P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hal.40.

⁴⁷Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, "Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Kertha Semaya*, Vol. 02 No. 02, Oktober 2014, hal. 2.

lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

4. Asas-asas

a) Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.⁴⁸ Makna kepercayaan dalam asas ini sangat diperlukan oleh masing-masing pihak dalam pembuatan perjanjian bahwa masing-masing pihak akan melakukan kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuat, oleh karena itu setiap pihak yang akan membuat perjanjian harus menumbuhkan rasa percaya pada masing-masing pihak .

b) Asas Kekuatan Mengikat

Pada dasarnya janji itu mengikat sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikatnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan mengikatnya undang-undang⁴⁹ . Asas ini mengharuskan para pihak yang membuat perjanjian

⁴⁸Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996), hal. 114.

⁴⁹Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 124.

untuk memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang mereka buat, asas ini disebut juga asas *pacta sunt servanda*.

c) Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain⁵⁰. Setiap perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak tidaklah menempatkan salah satu pihak yang membuatnya lebih tinggi dari pihak satunya, akan tetapi posisi mereka haruslah sederajat sehingga masing-masing pihak mendapatkan cakupan muatan isi yang sama dalam maksud dan tujuan perjanjian tersebut.

d) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu⁵¹. Jadi kedudukan antara masing-masing pihak adalah seimbang dalam pemenuhan hak dan kewajibannya.

e) Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur.⁵² Asas moral ini terdapat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala

⁵⁰Mariam Darus Badruzaman, *loc. cit.*

⁵¹*Ibid.*

⁵²*Ibid.*

sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

f) Asas Kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi dari perjanjian⁵³.

Asas kepatutan merupakan ukuran tentang hubungan rasa keadilan dalam masyarakat dan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undangundang dan kesusilaan.

5. Proses

Proses jual beli tanah atau properti lainnya memang tidak bisa terlepas dari berbagai hal. Masing-masing transaksi harus memiliki bukti jual beli yang sah secara hukum agar tidak ada masalah atau sengketa di kemudian hari. Bukti tersebut menjadi tanda jika tanah yang dibeli telah berpindah tangan. Bukti jual beli tanah dinyatakan dengan AJB atau Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan. Ada beberapa prosedur yang perlu dilakukan agar transaksi jual beli tanah sah secara hukum, yaitu :

a. Pengecekan Sertipikat dan Dokumen PBB

Pejabat yang berwenang melakukan pengecekan, terkait keabsahan data untuk memastikan tanah tidak dalam sengketa, dijaminan, atau sudah disita. Pengecekan dilakukan dengan cara menyamakan data antara sertipikat dengan data pada buku tanah di kantor pertanahan.

Pejabat yang bersangkutan juga akan mengecek kelengkapan dokumen PBB yang ada. Petugas terkait nantinya akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran PBB untuk lebih meyakinkan apakah tanah yang sedang dalam proses transaksi tidak memiliki tunggakan pembayaran PBB.

⁵³*Ibid.*

b. Harus Sudah Disetujui Semua Pihak

Jika penjual sudah menikah dan tanah yang akan dijual termasuk harta bersama (suami dan istri), maka keduanya perlu membuat surat persetujuan bersama. Dengan begitu, tanah yang akan dijual sudah disetujui oleh kedua belah pihak, baik suami maupun istri. Selain surat perjanjian bersama, suami istri juga perlu melakukan penandatanganan AJB. Jika salah satu, suami atau istri, telah meninggal, maka bisa dibuktikan dengan menyertakan surat keterangan kematian dari kelurahan setempat.

c. Penyelesaian Pajak

Penjual dan pembeli tanah masing-masing wajib menyelesaikan pembayaran pajak. Penjual membayar PPh sementara pembeli membayar BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Perhitungannya sendiri kurang lebih sebagai berikut :

- 1) $PPH = \text{Harga Penjualan} \times 2,5\%$
- 2) $BPHTB = (\text{Harga Penjualan} - \text{Nilai Tidak Kena Pajak}) \times 5\%$

Selain penyelesaian masalah pajak, dalam proses transaksi jual beli tanah juga perlu diperhatikan masalah pembiayaan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Jasa PPAT umumnya ditanggung bersama, antara penjual dan pembeli. Namun, kedua belah pihak juga dapat menyepakati pembiayaan PPAT akan ditanggung oleh pembeli atau penjual saja.

d. Proses Akta Jual Beli (AJB)

Bila penjual dan pembeli telah sepakat dengan isi AJB, maka AJB dapat ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi. PPAT selanjutnya akan membacakan serta menjelaskan isi dari AJB kepada kedua belah pihak. Jika antara

penjual dan pembeli telah setuju, maka AJB bisa langsung ditandatangani. Setelah itu, AJB dapat dicetak dan diserahkan kepada pihak-pihak terkait.

e. Penyerahan Dokumen AJB

AJB asli akan dikirim ke kantor pertanahan untuk dibutuhkan sebagai syarat balik nama. Pihak penjual dan pembeli nantinya hanya akan mendapatkan salinan AJB yang telah disahkan oleh PPAT.

f. Balik Nama Kepemilikan Tanah

Proses ini bisa dilakukan di kantor pertanahan dengan membawa dokumen pendukung, yaitu dokumen penjual dan dokumen pembeli. Rincian dokumen tersebut, di antaranya adalah :

Dokumen Pembeli terdiri dari:

- 1) Salinan Kartu Penduduk
- 2) Salinan Kartu Keluarga
- 3) Salinan Akta Nikah (bila sudah menikah)
- 4) Salinan NPWP
- 5) Tanda bukti lunas pembayaran BPHTB
- 6) Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani
- 7) AJB dari PPAT

Dokumen Penjual terdiri dari:

- 1) Salinan Kartu Tanda Penduduk
- 2) Salinan Kartu Keluarga
- 3) Salinan Akta Nikah
- 4) Sertipikat Hak Atas Tanah

5) Bukti lunas pembayaran PPh

g. Pentingnya AJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Sudah sepatutnya melakukan transaksi jual beli tanah di depan PPAT. Lewat PPAT, maka transaksi yang kita lakukan sah dan legal serta memiliki kekuatan hukum yang pasti. PPAT juga nantinya yang akan berwenang dalam menerbitkan AJB. Perlu diketahui, AJB ini bukanlah sertipikat tanah. AJB merupakan salah satu dokumen yang merupakan bukti adanya transaksi jual beli yang berakibat adanya pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Selain AJB, pembuktian transaksi juga masih bisa dilakukan dengan alat bukti lainnya. Namun, di dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses jual beli tanah hanya bisa dilakukan dengan akta dari PPAT sebagai bukti. Fungsi dari AJB sendiri adalah sebagai dasar bagi penjual dan pembeli dalam melakukan pertanggungjawabannya masing-masing pada proses jual beli tanah. AJB juga berfungsi sebagai bukti kuat untuk menggugat pihak lain jika melupakan kewajibannya. Selain AJB, pemilik tanah nantinya juga harus memiliki sertipikat. Sertipikat tanah adalah alat bukti yang kuat dan resmi asal data-data yang ada di dalamnya sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Proses jual beli tanah yang terdaftar dan sah di mata hukum sehingga mendapatkan sertipikat akan memiliki risiko hukum yang rendah. Sebaliknya, tanah yang belum terdaftar kepemilikan dan tidak ada sertipikat memiliki risiko hukum yang cukup tinggi.⁵⁴

⁵⁴Bekti, *Prosedur Jual Beli Tanah Yang Sah Sesuai Hukum*, diakses dari <https://www.pinhome.id/blog/prosedur-jual-beli-tanah-yang-sah-sesuai-hukum/>, pada tanggal 08 Februari 2022, pukul 16:11WIB.

6. Para Pihak

Dalam hal pengecekan identitas penghadap terhadap autentisitas akta, maka Notaris wajib meminta dokumen atau surat-surat yang diperlukan untuk dituangkan di dalam akta. Dokumen yang wajib diminta oleh Notaris untuk dilampirkan salinannya dalam Minuta Akta (asli Akta Notaris) adalah tanda pengenal atau Kartu Tanda Penduduk (KTP). Notaris harus memastikan penghadap menggunakan identitas asli dalam akta yang akan dibuat.⁵⁵ Selain itu, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi penghadap dalam pembuatan akta yaitu penghadap berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum, Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya, dan pengenalan dinyatakan secara tegas dalam akta.⁵⁶

Dalam Pasal 40 UUJN, menjelaskan bahwa setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menyatakan lain, saksi harus memenuhi syarat yaitu berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, dapat membubuhkan tanda tangan atau paraf, dan tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak. Selain itu, saksi harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.

⁵⁵Rahmad Hendra, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu*, Jurnal Ilmu Hukum, vol. 2, no. 2. Universitas Riau, Kota Pekanbaru, 2012, hal. 2.

⁵⁶*Ibid.*, hal. 39.

Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.⁵⁷ Apabila persyaratan pembuatan akta tersebut tidak terpenuhi, maka autentisitas akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tanda tangan.⁵⁸

Berdasarkan hal di atas, maka Notaris dalam menjalankan fungsinya haruslah dapat mengenal para penghadap dalam pembuatan akta. Notaris harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan undang-undang dan Kode Etik Notaris. Selain itu, Notaris juga harus memeriksa semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Setelah itu, dilakukan pembacaan akta kepada pihak penghadap.

7. Pejabat-Pejabat Terkait

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan tambahan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang untuk melakukan pengesahan/legislasi atas pengikatan-pengikatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat, khususnya di bidang pertanahan. Kedudukan notaries sebagai pejabat pembuat akte tanah disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Republik Indonesia, yang menyebutkan :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

⁵⁷*Ibid.*, hal. 40.

⁵⁸*Ibid.*, hal. 41.

Prasyarat yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan diatur dalam ketentuan Pasal PP No. 37 Tahun 1998, yang berbunyi :

Bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memiliki tugas pokok melaksanakan kegiatan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan memiliki fungsi dalam membuat akta otentik yang berhubungan dengan perbuatan hukum sbb:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;

- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa memberikan hak tanggungan

Berkenaan dengan wilayah kerjanya, Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 1 ayat 8 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan : Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.⁵⁹ Akta PPAT akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶⁰

- Sementara itu, dalam hal kewenangan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, menyebutkan :
- (a) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
 - (b) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh

⁵⁹Pasal 12 Ayat 1 dan 2 PP No. 37 Tahun 1998.

⁶⁰Pasal 1 Ayat 4 PP No. 37 Tahun 1998.

PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

Untuk melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akte otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. dan PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.⁶¹

Dalam ketentuan lain PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya, dan berwenang membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

- b) Badan Pertanahan Nasional Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006** dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mem punyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi

⁶¹Pasal 3 Ayat 1 dan 2 PP No. 37 Tahun 1998.

pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.⁶²

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;
- b) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA;
- c) Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- d) Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;

Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan.⁶³

Selain itu pula pendaftaran tanah juga diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu sebuah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah.⁶⁴

⁶²Achmad Ali Chomzah, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002), hal. 14.

⁶³*Ibid.*

⁶⁴Florianus Sp. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, (Yogyakarta: Gajah Mada Press, 2007), hal. 1.

8. Peralihan Hak

Peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

”Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali lelang. “Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat”⁶⁵

Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual

⁶⁵Budi Harsono, *loc. cit.*, hal. 117.

beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.

Untuk itu, setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh orang atau badan hukum berdasarkan pada ketentuan tersebut dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, oleh karenanya pemegang hak tersebut di kantor pertanahan setempat. Hal ini dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatankegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

9. Akta Jual Beli

Istilah “akta” dalam bahasa Belanda disebut “*acte/akta*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act/deed*”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu :

- a. Perbuatan (*handeling*/perbuatan hukum (*rechtshandeling*) itulah pengertian yang luas.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai / digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.⁶⁶

Akta Jual Beli (AJB) dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sama – sama bentuk perjanjian, tetapi memiliki sifat hukum yang berbeda. Pengertian Akta Jual Beli (AJB) yaitu :

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada

⁶⁶Victor Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hal. 50.

prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.⁶⁷

Pembuatan AJB diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing – masing.

Menurut ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata akta dapat dibedakan atas Akta Otentik. Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi ; “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut memenuhi unsur-unsur akta otentik yaitu PPAT adalah pejabat umum dan PPAT juga mempunyai wilayah kerja.

Prosedur pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai berikut :

- “1. Pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang sudah diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
2. Dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi dari pihak penjual maupun pembeli.
1. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta, bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya, maka akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT

⁶⁷Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah. http://www.legalakses.com/pembuatan-aktajual-beli-ajb-tanah/?fdx_switcher=true diakses pada tanggal 10 Februari 2022 pukul 11:13WIB.

2. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, dan fotocopy akan diberikan kepada penjual dan pembeli”.⁶⁸

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual beli wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertipikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, penjual dan pembeli menghadap ke PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB).

10. Batalnya Jual Beli

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

⁶⁸Hukum Corner, *Bagaimana Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)*, <http://www.hukumcorner.com/bagaimanapembuatan-akta-jual-beli-tanah-ajb/r>, diakses pada tanggal 10 Februari 2022 pukul 15:50WIB.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.⁶⁹

11. Akibat Hukum

Perbuatan hukum yakni jual beli tanah tersebut sering kali dilakukan di bawah tangan, yang terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah. Sehingga mengakibatkan peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dapat didaftarkan sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 dan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.⁷⁰

Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan pasal 23 ayat (2), yang berbunyi :

“pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”⁷¹

Untuk dapat memperoleh kepastian hukum, masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, harus melakukan pendaftaran

⁶⁹Effendi Perangin, *op. cit.*, hal. 4.

⁷⁰Baiq Henni Paramita Rosandi, *AKIBAT HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM DIDAFTARKAN*, Jurnal IuS, Vol IV, Nomor 3, Desember 2016, hal. 427.

⁷¹*Ibid.*

peralihan hak atas tanah. Oleh karena dalam hal jual beli tanah tidak dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli tersebut sah menurut hukum maka sangat diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya serta segala peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang diatur dan atau diamanatkan oleh undang-undang yang berlaku. Maka setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum didaftarkan, berdasarkan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena keharusan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapus nya hak milik serta sahnya peralihan dalam pembebanan hak tersebut, berdasarkan bunyi Pasal 23 ayat (2) UUPA.⁷²

C. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Jual Beli Tanah

1. Pengertian

Penyalahgunaan keadaan merupakan doktrin atau ajaran yang pertama kali muncul di Inggris sebagai negara bersistem hukum common law. Doktrin ini dikenal dalam doktrin equity. Doktrin ini memperbolehkan hakim untuk membuat suatu putusan yang didasarkan atas kepatutan, persamaan, hak moral dan hukum alam. Doktrin ini mulai berkembang pada abad XIX (sembilan belas), yang sebenarnya merupakan perluasan dari Power of Equity bagi

⁷²*Ibid.*

pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang di antara para pihak.⁷³

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ada perkembangan dalam cara pandang terhadap penyalahgunaan keadaan. Dahulu orang melihat penyalahgunaan keadaan sebagai suatu keadaan yang bertentangan dengan ketertiban umum atau kebiasaan yang baik (*goede zeden*), atau kesusilaan.⁷⁴ Oleh karena itu orang menganggap gugatan penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat causa yang halal dalam sebuah perjanjian, dimana syarat causa yang halal adalah syarat objektif dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Perjanjian yang batal demi hukum berarti bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Dalam perkembangannya kemudian, orang memandang penyalahgunaan keadaan dari aspek kesepakatan. Karena kesepakatan merupakan syarat subyektif, maka tidak dipenuhinya syarat kesepakatan membawa konsekuensi bahwa perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya. Pembatalan tersebut bisa berupa pembatalan seluruh perjanjian ataupun pembatalan klausula tertentu yang dianggap tidak akan disetujui jika tidak terjadi cacat kehendak.⁷⁵

2. Dasar Hukum

Di Indonesia, KUHPdata hanya mengatur soal cacat kehendak dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPdata. Pasal 1321 KUHPdata menyebutkan:

⁷³Latifa Mustafida, 2017, “Penerapan Doktrin *Misbruik Van Omstandigheiden* terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan”, hal. 65 dalam *Lex Renaissance*, No.1 Vol. 2, 2017, hal 64-84.

⁷⁴J. Satrio, *op. cit.*, hal. 230.

⁷⁵Bernadeta Resti Nurhayati, Artikel “PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI DASAR PEMBATALAN PERJANJIAN” Fakultas Hukum dan Komunikasi, Universitas Katolik Soegijapranata, 2019, hal.4.

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Penyalahgunaan keadaan merupakan hasil perkembangan dalam praktik peradilan yang dikembangkan menjadi doktrin. Hasanudin (<http://PN-Tilamuta.go.id>) menyebutkan bahwa penyalahgunaan keadaan dimulai dari Bovag Arrest III, yang diputuskan oleh Hoge Raad pada tanggal 26 Februari tahun 1965, dengan nomor NJ. 1965, 373. Dengan dikeluarkannya arrest tersebut maka hukum perjanjian di Negeri Belanda telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian, baik untuk seluruhnya maupun untuk sebagian. Perkembangan ini kemudian diikuti di Indonesia, meskipun pada tahun 1965 Indonesia tidak lagi jajahan Belanda yang harus mengikuti perkembangan hukum di Belanda.⁷⁶

Di Belanda, perkembangan penggunaan unsur penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian berkembang pesat. Unsur ini dikenal sejak lama sebagai alasan pembatalan perjanjian, yang baru adalah bahwa ia diakui sebagai salah satu alasan tersendiri – di luar cacat kehendak yang tradisional – untuk menuntut pembatalan perjanjian yang mengandung unsur seperti itu. Semula unsur penyalahgunaan keadaan dianggap bertentangan dengan soal ketertiban umum atau dengan kebiasaan baik (*goede zeden*) atau moralitas, sehingga penyalahgunaan keadaan dikaitkan dengan unsur *causa* atau sebab diadakannya suatu perjanjian.⁷⁷

⁷⁶*Ibid.*, hal. 8.

⁷⁷J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 231.

3. Kekhilafan

KUHPperdata tidak memberikan pengertian atau penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan kekhilafan, tetapi hanya membatasi kekhilafan yaitu kekhilafan yang mengenai hakikat barang dan kekhilafan mengenai diri seseorang (error in substantia dan error in persona). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kekhilafan adalah kekeliruan atau kesalahan yang tidak di sengaja, berarti maksud dan niat seseorang untuk membuat perjanjian adalah baik.

Kekhilafan terjadi apabila orang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya (error in persona) atau barangnya (error in substantia). Hakikat benda termasuk didalamnya juga benda tidak berujud. Contoh error in substantia adalah membeli barang antik ternyata tidak antik dan contoh error in persona adalah membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi keliru Subaki Abdilla.

Selain harus ada hakekat dari suatu benda dalam kekhilafan, kekhilafan juga harus memenuhi syarat-syarat:

- a) Dapat diketahui, artinya pihak lawan mengetahui atau seharusnya mengetahui sebagai manusia yang normal bahwa telah terjadi kekhilafan.
- b) Dapat dimaafkan, yaitu kekhilafan tidak dapat dimintakan kalau orang yang meminta itu berdasarkan kebodohnya.

Kekhilafan hanya mungkin ada pada saat terjadinya perjanjian atau sudah ada, dan bukan yang akan ada di kemudian hari.⁷⁸

⁷⁸Sigit Irianto, "PEMAHAMAN TENTANG PENGERTIAN PASAL 1321 KUHPERDATA DALAM HUKUM PERJANJIAN", Jurnal Spektrum Hukum, Universitas17 Agustus 1945, Vol 17, No 1, 2020, hal. 78.

4. Paksaan

Paksaan dalam arti luas meliputi ancaman baik dengan kata-kata maupun tindakan. Paksaan yang dimaksud adalah bukan paksaan dalam arti absolut, sebab dalam hal demikian itu perjanjiannya sama sekali tidak terjadi (batal demi hukum), orang yang dibawah ancaman kehendaknya tidak bebas, maka perjanjian dapat dibatalkan. Orang yang dibawah siksaan fisik atau tangannya dipegang oleh orang yang lebih kuat untuk dipaksa menandatangani suatu surat (misalnya pengakuan utang), maka perjanjian ini menjadi dapat dibatalkan. Ancaman harus dilakukan dengan alat yang tidak diperbolehkan tetapi ancaman yang dengan upaya-upaya hukum diperbolehkan, asalkan tujuannya tidak merugikan orang yang dipaksa. Misalnya A akan membatalkan perjanjiannya kalau B mengingkari janjinya. Pihak ketiga juga dapat melakukan tekanan terhadap salah satu pihak (periksa pasal 1323 KUHPerdara).⁷⁹

5. Penipuan

Perjanjian yang dibuat karena ada unsur penipuannya dapat dibatalkan. Penipuan adalah kebohongan atau memberikan gambaran yang keliru dengan tujuan untuk keuntungan pribadi. Bedanya dengan paksaan, dalam paksaan orang itu sadar bahwa kehendaknya itu tidak dikehendaki, tetapi dia harus mau, sedangkan dalam penipuan kehendaknya keliru, demikian juga dengan kekhilafan.

Penipuan itu dilakukan dengan sengaja untuk mempengaruhi pihak lain ke tujuan yang keliru atau supaya mempunyai gambaran yang keliru. Penipuan tidak sekedar bohong, tetapi dengan segala upaya akal, tipu muslihat dengan kata-kata atau diam saja yang menimbulkan kekeliruan dalam kehendaknya.

⁷⁹*Ibid.*

Untuk terjadinya penipuan, maka pihak yang diminta pembatalan perjanjian harus menunjukkan bahwa penipuan itu menyebabkan terjadinya kata sepakat. Pihak lawan harus dapat menunjukkan atau membuktikan bahwa terjadinya perjanjian atas dasar penipuan. Dengan demikian harus ada hubungan kausal antara penipuan itu sendiri dengan terjadinya perjanjian dan apabila tidak ada hubungan kausal sama sekali, maka pihak yang tertipu tidak dapat menuntut pembatalan perjanjian. Dalam penipuan, ada kemungkinan pihak yang tertipu:

- a) Dapat minta pembatalan perjanjian, atau
- b) Dapat menggugat penipu berdasarkan perbuatan melawan hukum (didasarkan pada Jurisprudensi H.R. 16 Desember 1932).

6. Penyalahgunaan Keadaan

Menurut Nieuwenhuis sebagaimana dikutip oleh Henry P. Panggabean, suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) jika ditemukan empat syarat-syarat atau faktor-faktor terjadinya penyalahgunaan keadaan sebagai berikut:

- a) Keadaan-keadaan istimewa (bijzondere omstandigheden), seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
- b) Suatu hal yang nyata (kenbaarheid). Hal tersebut dapat diartikan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
- c) Penyalahgunaan (misbruik). Hal tersebut dapat diartikan bahwa salah satu pihak yang telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.

d) Hubungan causal (causal verband). Adalah suatu sebab penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak terjadi.⁸⁰

Dari keempat syarat atau faktor di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) adalah seperti yang tercantum dalam NBW Pasal 44, yaitu seorang dianggap melakukan suatu misbruik van omstandigheden apabila ia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa orang lain telah melakukan suatu perbuatan hukum tertentu karena orang itu berada dalam keadaan-keadaan yang khusus, seperti berada dalam keadaan sangat membutuhkan, berada dalam keadaan ketergantungan, berada dalam keadaan kecerobohan, memiliki kondisi mental yang abnormal atau tidak mempunyai pengalaman, dan ia telah menganjurkan dilakukannya perbuatan hukum itu oleh orang lain itu, meskipun hal yang diketahui atau hal yang seharusnya diketahui itu seharusnya mencegah ia untuk menganjurkan orang lain itu berbuat yang demikian itu.⁸¹

Kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik, dapat disimpulkan sebagai berikut:⁸²

- 1) Akta PPJB tanah lunas yang di dalamnya terdapat kuasa jual beli yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya dan juga pemberian kuasa pada khususnya (vide Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 Jis. Pasal 1319, Pasal 1337 dan Pasal 1339 serta Pasal 1792, Pasal 1793 dan Pasal 1795 KUH Perdata serta UU Jabatan Notaris) dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT yang berwenang sebagai bukti telah dilaksanakannya jual beli dan peralihan hak atas tanah atas bidang tanah yang menjadi objek akta PPJB dan AJB tersebut;

⁸⁰Henry P. Pangabean, *Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk pembatalan perjanjian (berbagai perkembangan hukum di Belanda)*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hal. 40.

⁸¹Sutan Remy Sjahdeini, Op. Cit., hal. 124.

⁸² Selamat Lumban Gaol, "KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DALAM RANGKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Vol.11 No.1, September 2020, hal.103.

- 2) Kedua akta PPJB lunas yang diperoleh karena atau di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) atau keadaan jual beli proforma (*schijnhandeling*) tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.⁸³

. Lalu apabila pembuatan AJB tanah di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maka tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.

7. Akibat Hukum

Perbedaan syarat subjektif dan syarat objektif ini membawa konsekuensi kepada akibat hukumnya dalam hal tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut. Apabila syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat-syarat objektif tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya batal demi hukum dan dari semula perjanjiannya dianggap tidak pernah ada.

Dalam hukum perjanjian Indonesia, suatu perjanjian dapat dibatalkan karena adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) berdasarkan *dwang*, *dwaling* dan *bedrog* (pasal 1321 KUHPerdara), disamping itu menurut perkembangan hukum yang dikembangkan lewat putusan badan peradilan dikenal pula asas "penyalahgunaan keadaan" (*undue influence*). Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan ke dalam NBW, sedikit banyak adalah dilatarbelakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim, terbentuknya ajaran penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan *Burgerlijk Wetboek* (Belanda) yang mengatur hal itu, di dalam hal seseorang hakim mengemukakan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.⁸⁴

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Henry P. Pangabea, *Op.Cit.*, hal. 41.

Penyalahgunaan keadaan dapat menyebabkan akibat hukum 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 sama 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 factor, 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.⁸⁵

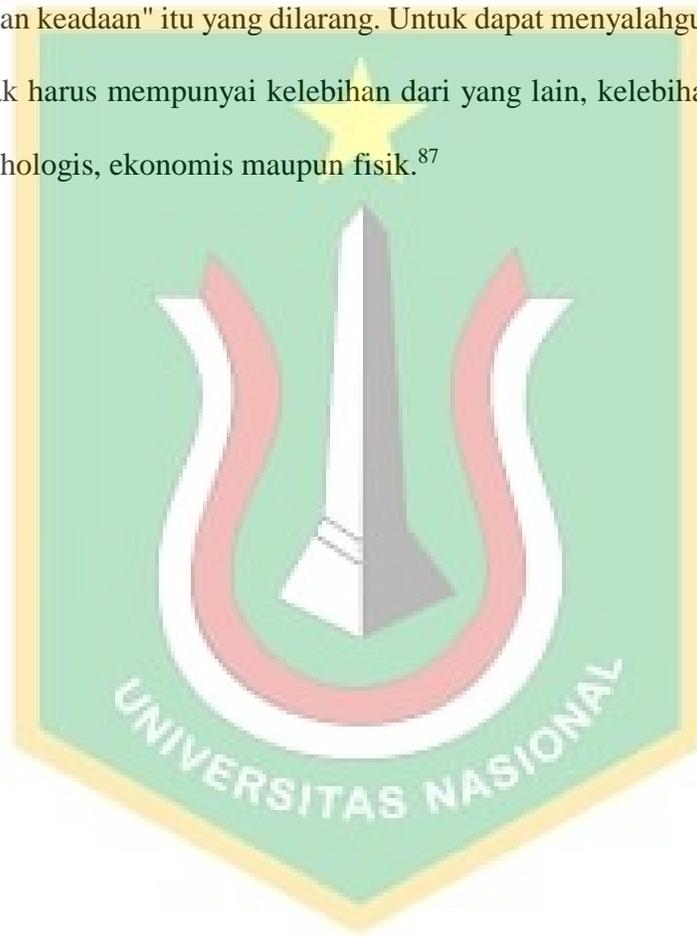
Selain adanya kekhilafan, paksaan dan penipuan tersebut dalam Pasal 1321 KUH Perdata, dalam perkembangan terakhir penyalahgunaan keadaan merupakan hal yang dapat dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian. Penyalahgunaan keadaan dalam sistem hukum *Eropa Kontinental* disebut *misbruik van omstandigheden* atau *undue influence* dalam sistem hukum *Anglo saxon*.

Hukum perjanjian dalam perkembangannya menerima penyalahgunaan keadaan sebagai unsur yang menyebabkan perjanjian yang ditutup dalam suasana seperti itu dapat dibatalkan, baik seluruhnya maupun sebagian daripadanya. Ada kemungkinan terjadi, bahwa suatu perjanjian tertentu pada waktu pembentukannya mengandung cacat kehendak, tetapi tidak

⁸⁵Henry P. Pangabea, *Op.Cit.*, hal. 84-85.

dapat digolongkan dalam cacat kehendak seperti yang biasa kita kenal, seperti dalam hal ada kesesatan, paksaan dan penipuan.⁸⁶

Penyalahgunaan keadaan tidak semata mata berkaitan dengan masalah isi perjanjian, karena isinya sendiri mungkin tidak terlarang tetapi sesuatu yang lain, yang terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, yaitu "penyalahgunaan keadaan" itu yang dilarang. Untuk dapat menyalahgunakan keadaan, maka salah satu pihak harus mempunyai kelebihan dari yang lain, kelebihan mana dapat berupa kelebihan psikologis, ekonomis maupun fisik.⁸⁷



⁸⁶J. Satrio. *Op cit.*, hal. 316.

⁸⁷*Ibid.*, hal. 317.