

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang menempatkan hukum pada tempat yang tinggi dan sangat menjunjung tinggi hukum, hal ini dapat terlihat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) dalam Pasal 1 Ayat (3) yang menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, dengan dinyatakannya Indonesia sebagai negara hukum maka segala kegiatan masyarakat di Indonesia baik dari segi ekonomi, sosial dan budaya diatur melalui norma hukum.

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum.

Manusia di dalam pergaulan hidup pada dasarnya mempunyai pandangan tertentu mengenai apa yang baik dan apa yang buruk. Pandangan-pandangan tersebut senantiasa terwujud di dalam pasangan-pasangan tertentu, misalnya ada pasangan dengan nilai ketentraman, pasanganan nilai kepentingan umum dengan nilai kepentingan pribadi dan

seterusnya. Dalam penegakkan hukum pasangan nilai-nilai tersebut perlu diserasikan.

Pasangan nilai yang diserasikan tersebut memerlukan penjabaran secara konkret karena nilai lazimnya berbentuk abstrak. Penjabaran secara konkret terjadi dalam bentuk kaidah hukum, yang mungkin berisi suruhan larangan atau kebolehan. Kaidah tersebut menjadi pedoman atau patokan bagi perilaku atau sikap tindak yang dianggap pantas atau yang seharusnya.¹

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut KUHPerdata, menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

¹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 1983, h. 7

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Manusia sendiri sebagai makhluk sosial memerlukan aturan hukum yang mengatur tingkah laku manusia agar tercipta keharmonisan sosial.² Hal tersebut menyebabkan lahirnya tindakan hukum atau hubungan hukum antara manusia dengan manusia lainnya. Hubungan hukum itu sendiri merupakan bentuk hubungan yang diatur oleh hukum dimana hubungan hukum antar subjek hukum bisa terjadi antara seorang dengan seorang lainnya.³

Subjek hukum sebagai pihak yang memiliki hak-hak dan juga kewajiban-kewajiban, baik manusia, badan hukum, maupun jabatan memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum berdasarkan kemampuan atau kewenangan yang dimilikinya. Dalam pergaulan di tengah masyarakat, banyak terjadi hubungan hukum yang muncul sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dari subjek hukum itu.⁴

²Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h. 124

³*Ibid*, h. 216

⁴Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan ke-13, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, h. 265

Hubungan hukum yang dilakukan antar manusia tersebut salah satunya adalah dalam bentuk perjanjian. Perjanjian itu sendiri merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan dari para pihak.⁵ Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁶

Perjanjian itu sendiri harus memenuhi syarat-syarat yang merupakan syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan memenuhi empat syarat perjanjian, maka suatu perjanjian dianggap sah dan menjadi mengikat secara hukum atau berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁷ Salah satu bentuk perjanjian yang paling sering ditemui di dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian jual beli.

Jual beli adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak berjanji kepada pihak lain untuk menyerahkan hak milik yang ia miliki atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji kepada pihak penjual untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan

⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan ke-4, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 3

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-13, Intermasa, Jakarta, 1991, h. 1

⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua*, Cetakan ke-9, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, h. 1

atau pembayaran dari perolehan hak milik yang ia akan terima dari pihak penjual tersebut.⁸

Pasal 1457 KUHPerdato mengartikan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Maka jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian konsensual, artinya jual beli lahir sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok mengenai kebendaan dan harga, meskipun pada saat itu tidak ada kebendaan yang beralih maupun terjadi suatu pembayaran.

Sifat konsensual dalam jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 KUHPerdato yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁹

Pada praktek jual beli tanah, dalam hal terdapat hal-hal yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli selanjutnya disebut AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, pembeli dan penjual dapat membuat terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.

⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-9, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, h. 1

⁹ *Ibid.* Pasal 1458

Tetapi meskipun demikian perjanjian yang sedang berlangsung sewaktu-waktu dapat dibatalkan berdasarkan 3 (tiga) alasan untuk pembatalan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerduta. Ketiga alasan pembatalan perjanjian terdiri dari:¹⁰ yang pertama adalah kekhilafan/kesesatan (*dwaling*) (Pasal 1322 KUHPerduta), yang kedua adalah paksaan (*dwang/bedreiging*) (Pasal 1323 sampai dengan Pasal 1327 KUHPerduta) dan yang ketiga adalah penipuan (*bedrog*) (Pasal 1328 KUHPerduta).

Banyak pihak saat ini menyebutkan bahwa kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang atau bedreiging*) dan penipuan (*bedrog*) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPerduta sebagai cacat kehendak dalam pembentukan kata sepakat pada suatu perjanjian.¹¹

Cacat kehendak (*defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang tampak adanya kata sepakat, tetapi kata sepakat itu dibentuk tidak berdasarkan kehendak bebas.¹² Dalam pembatalan perjanjian, dikenal juga istilah wanprestasi, dimana wanprestasi adalah kondisi salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang sudah disepakati antara mereka.

Wanprestasi sendiri terjadi karena adanya suatu kelalaian, kesalahan maupun kesengajaan dari salah satu pihak sehingga tidak

¹⁰ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Cetakan ke-1, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2016, h. 7

¹¹ *Ibid*

¹² *Ibid*, h. 6

dipenuhinya suatu prestasi dalam perjanjian tersebut.¹³ Salah satu konsekuensi dari dilakukannya wanprestasi ini adalah pembatalan perjanjian itu sendiri, diluar dari konsekuensi pihak yang melakukan wanprestasi diwajibkan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dalam perjanjian tidak dipenuhi haknya ataupun melakukan kewajiban yang seharusnya dipenuhi dengan segera.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Oleh karenanya, notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

¹³ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Cetakan ke-3, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, h. 83

Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi telah diterima dalam yurisprudensi, dimana diartikan sebagai keadaan tergeraknya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini, dengan konsekuensi hukum “kebatalan” yaitu batal demi hukum, yang tanpa harus dimintakan pembatalan, perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sejak semula.

Beberapa Yurisprudensi yang memutus perkara Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*):

1. Putusan No. 130 K/Pdt/2017

Bahwa pada putusan kasasi, dengan Para pihak yang berperkara adalah I Wayan Sarjana Tarsisius, I Nyoman Sarwadi, Paulus I Wayan Puryadi, Carolus I Nyoman Masriadi, Stefanus I Made Sartika sebagai

Penggugat / Terbanding / Pemohon Kasasi dengan I Made Sudirta Simon sebagai Tergugat / Pemanding /Termohon Kasasi. Hakim telah memutuskan menolak permohonan kasasi dari pemohon Kasasi Hamzah dan menghukum pemohon kasasi dahulu Penggugat/Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Banten) yang menguatkan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Serang) tidak salah dalam menerapkan hukum dikarenakan sesuai sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh turut tergugat III sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 1996 atas objek sengketa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah objek sengketa sedangkan sertifikat hak milik yang diterbitkan tanggal 25 april 2012 Akta Jual Beli tanggal 18 Oktober 2011, sehingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Penggugat Rekonpensi telah lebih dahulu daripada terbitnya Sertifikat Hak Milik Penggugat Konpensi. Kemudian dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa terdapat sertifikat ganda atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimiliki oleh Pengggugat dan Para Tergugat, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama Penggugat Konpensi adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dalam perkara ini, hakim telah menerima dan menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembatalan akta dengan melihat fakta – fakta di dalam

persidangan yang berjalan, dengan dalil Rantuk selaku Pihak Penjual dalam pembuatan PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 9 November 1984 I dalam keadaan yang sedang sakit-sakitan yang sudah berumur dan dalam perawatan pihak Pembeli, dan kemudian Pembeli mengalihkannya dengan melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual sehingga alm I Rantuh adalah tidak independen, tidak adanya suatu kebebasan untuk bertindak, dibawah penyalahgunaan keadaan (dikuatkan dengan bukti dari Tergugat).

2. Putusan Nomor 192 PK/Pdt/2014

Bahwa pada putusan peninjauan Kembali dengan Para pihak PT.Bank SUMUT (dahulu disebut Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara) sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding melawan a. H.M.Yunan Nasution, b. Siska Emilia Sari Nasution, c. Safrin Umar Nasution, d. Abdul Hakim. Dimana a. sampai dengan d. dalam kedudukannya selaku ahli waris dari almarhumah SYAMSIYAH LUBIS, kesemuanya bertempat tinggal di Desa Pasar Ujung Batu, Kecamatan Sosa, Kabupaten Padang Lawas, Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUKHLIS LUBIS, S.H. para termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding. Hakim telah memutuskan menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. BANK SUMUT (dahulu disebut Bank

Pembangunan Daerah Sumatera Utara) tersebut; Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa tidak terdapat kekhilafan ataupun kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan *Judex Juris* dan *Judex Facti*. Bahwa meneliti dengan saksama memori peninjauan kembali tanggal 05 Juli 2013 dan Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 06 Agustus 2013, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* junto *Judex Juris*, ternyata tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dari putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* tersebut, dan alasan-alasan permohonan peninjauan kembali merupakan hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris* dan *Judex Facti*. Penyalahgunaan keadaan saat proses pemindah tangan / peralihan hak dengan jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat I atas salah satu barang jaminan kredit Harta benda milik para Penggugat yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit tersebut ada berjumlah 7 (tujuh) jaminan untuk menjamin 1 (satu) hutang, akan tetapi yang terjadi yakni 1 (satu) jaminan dikeluarkan (tanah sengketa) dengan cara dijual untuk menutupi sebagian hutang Penggugat I. Pertimbangan hakim PN Padangsidempuan yang dikuatkan oleh PT pada tingkat

Banding dan MA pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali yang berbunyi: “Bahwa Jual Beli Tanah bersertifikat Hak Milik No. 27, Desa Pasar Ujung Batu a.n Syamsiah Lubis (Penggugat II) selaku penjual dan PT. Bank Sumut Tergugat I selaku pembeli yang dituangkan dalam Akta Akta Jual Beli Nomor 3/SOSA/1996 Tanggal 29 Februari 1996 dihadapan H. Syafarhum Siregar (Tergugat 2) selaku PPAT adalah dalam keadaan yang tidak seimbang dikarenakan tidak bisa membayar hutang, sehingga penjual tidak dapat menentukan sikapnya dengan bebas dan hal ini sangat tidak memenuhi rasa kepatutan dan keadilan seharusnya bila pembeli beritikad baik maka ia tidak akan membeli tanah tersebut, akan tetapi melelang seluruh barang yang dijaminakan penggugat.

Seiring dengan perkembangan hukum perdata dalam praktek peradilan dikenal pula bentuk faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang tidak diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*).¹⁴ Yang dimana dikenal sebagai salah satu bentuk cacat kehendak yang dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian dan ternyata dikaitkan erat sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang bisa dilihat dalam contoh kasus yang akan penulis angkat dalam penulisan ini.

Penyalahgunaan keadaan ini sendiri merupakan hasil dari penemuan hukum, dimana hakim menggali kaidah-kaidah hukum yang

¹⁴ Rendy Saputra, *Loc. Cit*

ada demi menegakkan keadilan. Tetapi ajaran yang berkaitan mengenai penyalahgunaan keadaan merupakan hal yang sebenarnya masih relatif baru di Indonesia sehingga pada kenyataannya penerapannya di bidang peradilan masih memiliki sejumlah permasalahan, salah satunya menyangkut keberadaan ajaran tersebut, karena penyalahgunaan keadaan ini memang belum diatur dalam KUH Perdata.¹⁵ Selain itu, masalah lain yang timbul juga berkaitan dengan standar untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan tersebut.¹⁶

Putusan yang menjadi rujukan peneliti adalah putusan No. 523/K/PDT/2017 antara JIMMY M. P. JOHANES, bertempat tinggal di Jalan KH. Hasyim Ashari Nomor 125-11/14, RT 017, RW 008, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, Indonesia sebagai Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Pembanding II melawan ICHWAN SUSILO, bertempat tinggal di Villa Pamulang Blok CF-4/22, Pondok Benda, Tangerang, Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rudy Haposan Adiputra, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Albert Marvin & CO., beralamat di Plaza ASIA Lantai 9, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59 Jakarta Selatan.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2016, Ronald Soetrisno, bertempat tinggal di Jalan Gedung Hijau V/48, RT 002, RW 013, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Indonesia, 3. PT BANK OCBC NISP, TBK., berkedudukan dan

¹⁵ *Ibid*, h. 10

¹⁶ Rendy, *Loc. Cit*

berkantor pusat di Jakarta, beralamat di Bank OCBC NISP Tower, Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 25, Jakarta Selatan, Indonesia, Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III, IV dahulu Penggugat, Tergugat II, III/Terbanding, Pembanding I, Terbanding II, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cg* Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan, beralamat di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jakarta Selatan, Indonesia.

Recky Francky Limpele, S.H., Notaris di Jakarta, berkantor di Jalan Batu Ceper Nomor 19 G, Jakarta Pusat, Indonesia, Vestina Ria Kartika, S.H., Notaris di Jakarta, berkantor di Jalan Prof. Dr. Satrio Nomor 1, Jakarta Selatan, Indonesia Setiari Utami, S.H., Notaris di Jakarta, berkantor di Jalan Tebet Timur Dalam VIII O, Nomor 6, Jakarta Selatan, Indonesia, Lies Herminingsih, S.H., Notaris di Jakarta, berkantor di Jalan Raya Fatmawati Nomor 28C, Jakarta Selatan, Indonesia Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II, III, IV, V/ Turut Terbanding I, Pembanding III, IV, Turut Terbanding II, III.

Pada intinya majelis hakim tingkat kasasi sependapat dan menilai bahwa majelis hakim pada Pengadilan Tinggi Nomor 215/PDT/2016/PT.DKI telah sesuai dalam memutuskan perkara yang pada intinya seluruh akta yang berkaitan dengan peralihan tanah dan bangunan serta akta pemberian hak tanggungan tidak sah dan batal demi hukum menurut putusan Pengadilan negeri No.

305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel adalah tidak tepat sehingga pada putusan kasasi Hakim menyatakan yang pada intinya akta tersebut dapat diterima dan tidak batal demi hukum.

Perkara ini berawal pada saat akta yang berkaitan dengan peralihan tanah dan bangunan serta akta pemberian hak tanggungan sebelumnya milik Ichwan Susilo yaitu tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya terletak di Jl. Rambai III No. 3, Kel. Kramat Pela, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Indonesia, dengan luas 336 m² (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan Jl. Rambai; sebelah timur berbatasan dengan tanah dengan sertipikat HGB No. 812.

Sebelah selatan berbatasan dengan sebagian tanah dengan sertipikat HGB No. 169; dan sebelah barat berbatasan dengan sebagian tanah dengan sertipikat HGB No. 169 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Tanah Bangunan Rambai"), sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 823/Kramat Pela, tertanggal 1 Oktober 1998, dengan Salinan Gambar Situasi No. 8/635/1977, tertanggal 4 Juni 1977, dan Nomor Induk Bangunan 09.04.05.05.00109 (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM 823").

Kemudian Jimmi M.P. Johannes melakukan penyalahgunaan kehendak yang menyebabkan Penggugat dengan terpaksa menyerahkan Tanah Bangunan Rambai dan SHM 823 kepada Tergugat I dengan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01, tertanggal

14 Oktober 2010, (untuk selanjutnya disebut sebagai “PPJB 01/2010”) dan Akta Surat Kuasa No. 02, tertanggal 14 Oktober 2010 (untuk selanjutnya disebut sebagai “Surat Kuasa 02/2010”) kemudian tanpa sepengetahuan Ichwan, Jimmi dengan sengaja melakukan balik nama atas seluruh aset dan mengagukannya kepada Bank BTN sebagaimana telah menjadi para tergugat yang telah dijelaskan tersebut diatas.

Setelah diagukan, Jimmi kemudian memasang iklan penjualan aset dan pada kemudian aset tersebut di beli oleh Ronal Soetrisno sebagaimana disebutkan diatas telah menjadi tergugat bersama sama dengan Jimmi. Maka dengan alur duduk perkara tersebut Hakim pada Pengadilan Negeri memutuskan pada intinya membatalkan akta yang telah dibuat oleh Jimmi dihadapan notaris yang telah menjadi tergugat.

Menelusuri keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya disebut PPJB sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli, selanjutnya disebut AJB, tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menarik dan perlu untuk dilakukan pengkajiannya.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis ingin mengkaji dan meneliti lebih lanjut dengan mengangkat judul : **“ANALISIS HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN KASASI NO. 523/K/PDT/2017)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah serta proses pembatalannya ?
2. Bagaimanakah penyalahgunaan keadaan dalam prinsip hukum perikatan di Indonesia ?
3. Bagaimanakah pertimbangan putusan Hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara Nomor : 523/K/Pdt/2017 tentang penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) ?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah serta proses pembatalannya.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis penyalahgunaan keadaan dalam prinsip hukum perikatan di Indonesia.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim mahkamah agung dalam memutuskan perkara Nomor: 523/K/Pdt/2017 tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

a. Manfaat Teoritis Secara Teoritis, manfaat yang diharapkan oleh penulis dari penulisan ini, yaitu Untuk lebih memperkaya ilmu pengetahuan bagi penulis baik di bidang hukum pada umumnya maupun bidang kenotariatan khususnya dan untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis, khususnya mengenai kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli.

b. Manfaat Praktis

Selain memiliki manfaat teoritis, penelitian tesis ini juga memiliki manfaat praktis yang diharapkan dapat memberikan bantuan terhadap akademisi, aparat penegak hukum khususnya hakim dan advokat, serta bagi para penyelenggara negara.

D. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka Teori

Dalam kegiatan penelitian ilmiah, teori berguna menjadi titik tolak atau landasan berpikir dalam memecahkan atau menyoroti masalah. Fungsi teori sendiri adalah untuk menerangkan, meramalkan,

memprediksi, dan menemukan keterpautan fakta-fakta yang ada secara sistematis.¹⁷

Sehubungan dengan hal tersebut, Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa kerangka teori dalam penelitian hukum diperlukan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai pada landasan filosofisnya yang tertinggi. Suatu pemikiran harus didukung oleh suatu teori-teori hukum.

Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidaknya-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita dapat merekonstruksi kehadiran teori hukum secara jelas.¹⁸ Teori hukum dalam penelitian berguna sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam masalah penelitian.¹⁹

Pada dasarnya kerangka berpikir (*framework of thinking*) sama dengan kerangka teoritis (*theoretical framework*), kerangka berpikir merupakan landasan sebagai model konseptual mengenai bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor atau variabel yang telah dikenali (diidentifikasi) sebagai masalah yang penting sekali.²⁰ Kontinuitas

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, h. 124.

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 253

¹⁹ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 146

²⁰ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistika*, Rikena Cipta, Jakarta, 2003, h. 195

perkembangan ilmu hukum, selain tergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.²¹

a. Teori Penegakan Hukum

Hukum sebagai alat sosial digunakan oleh pelopor perubahan yang diberi kepercayaan oleh masyarakat sebagai pemimpin untuk mengubah masyarakat seperti yang dikehendaki atau direncanakan. Hukum sebagai tatanan perilaku yang mengatur manusia dan merupakan tatanan pemaksa, maka agar hukum dapat berfungsi efektif mengubah perilaku dan memaksa manusia untuk melaksanakan nilai-nilai yang ada dalam kaedah hukum, maka hukum tersebut harus disebarluaskan sehingga dapat melembaga dalam masyarakat. Di samping pelembagaan hukum dalam masyarakat, perlu dilakukan penegakan hukum sebagai bagian dari rangkaian proses hukum.

Hukum secara *das sollen* dipahami sebagai sistem aturan-aturan (*rules*) berupa perintah-perintah dan larangan yang mengurus tata tertib masyarakat.²² Kendati aturan hukum kerap dilanggar masyarakat, maka penegakan hukum dijadikan solusi dalam menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian bagi perilaku atau tindakan yang dianggap pantas atau seharusnya. Penegakan hukum ditujukan sebagai sarana tindakan administratif (sanksi administratif) dan tindakan yustisial yaitu meliputi tuntutan perdata (ganti rugi atau biaya pemulihan lingkungan) serta tuntutan pidana (sanksi pidana).²³

Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan.

Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak

²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, h. 6

²² Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008, h. 9.

²³ Harun M. Husen, *Kejahatan dan Penegakan Hukum di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta, 1990, h. 58.

hal.²⁴ Dalam hal ini penegakan hukum diartikan sebagai suatu usaha dalam mewujudkan cita-cita dan aturan-aturan hukum yang telah diinginkan atau dicita-citakan oleh masyarakat sehingga menjadi kenyataan dan penegekan hukum dalam hal ini merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal seperti aparat penegak hukum dan masyarakat.

Penegakan hukum, sebagaimana dirumuskan secara sederhana oleh Satjipto Rahardjo, merupakan suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan.²⁵ Dalam hal ini keinginan hukum yang dimaksud ialah hal-hal yang telah di rumuskan di dalam peraturan-peraturan hukum yang telah di buat dan di wujudkan dengan bagaimana penegakan hukum tersebut dijalankan. Dengan pengertian lain, penegakan hukum diusahakan untuk mewujudkan ide-ide keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan dengan menerapkan sanksi-sanksi. Dengan pengertian lain, penegakan hukum diusahakan untuk mewujudkan ide-ide keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan dengan menerapkan sanksi-sanksi.

Penegakan hukum dalam negara dilakukan secara preventif dan represif.²⁶ Penegakan secara preventif dilakukan sebagai upaya untuk mencegah agar tidak terjadinya pelanggaran hukum oleh masyarakat. Sedangkan penegakan hukum represif dilakukan dengan pemberian sanksi apabila usaha preventif telah dilakukan ternyata masih

²⁴ Dellyana, Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta, Libert, 1988, h. 32

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru, Bandung, 1983, h. 24

²⁶ Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, *Politik Hukum Pidana*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005, h. 111

dilakukannya usaha pelanggaran hukum (di mulai dengan penyelidikan, penyidikan, sampai pada penerapan sanksi administratif maupun sanksi pidana).²⁷

Penegakkan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Yang disebut keinginan hukum disini tidak lain adalah pikiran-pikiran badan pembuat Undang-Undang yang dirumuskan dalam peraturan hukum.

Perumusan pemikiran pembuat hukum yang dituangkan dalam peraturan hukum akan turut menentukan bagaimana penegakan hukum itu dijalankan.²⁸ Penegakan hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum.

Joseph Goldstein membedakan penegakan hukum pidana menjadi 3 bagian yaitu:²⁹

1. *Total enforcement*, yakni ruang lingkup penegakan hukum pidana sebagaimana yang dirumuskan oleh hukum pidana substantif (*substantive law of crime*). Penegakan hukum pidana secara total ini tidak mungkin dilakukan sebab para penegak hukum dibatasi secara ketat oleh hukum acara pidana yang antara lain mencakup aturan-aturan penangkapan, penahanan, penggeledahan, penyitaan dan pemeriksaan pendahuluan. Disamping itu mungkin terjadi hukum pidana substantif sendiri memberikan batasan-batasan. Misalnya dibutuhkan aduan terlebih dahulu sebagai syarat penuntutan pada delik-delik aduan (*klacht delicten*). Ruang lingkup yang dibatasi ini disebut sebagai *area of no enforcement*.
2. *Full enforcement*, setelah ruang lingkup penegakan hukum pidana yang bersifat total tersebut dikurangi *area of no enforcement* dalam

²⁷ Moeljatno, *Op.Cit*, h. 11-12.

²⁸ Satjipto Raharjo, *Penegakan Hukum Sebagai Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing. Yogyakarta, 2009, h. 25

²⁹ Delyana, Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1988, h. 39

penegakan hukum ini para penegak hukum diharapkan penegakan hukum secara maksimal.

3. *Actual enforcement*, menurut Joseph Goldstein *full enforcement* ini dianggap *not a realistic expectation*, sebab adanya keterbatasan-keterbatasan dalam bentuk waktu, personil, alat-alat investigasi, dana dan sebagainya, yang kesemuanya mengakibatkan keharusan dilakukannya *discretion* dan sisanya inilah yang disebut dengan *actual enforcement*.

Teori penegakan hukum sebagai suatu teori yang dapat digunakan untuk menelaah persoalan yang dihadapi masyarakat terkait penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang juga tidak memiliki suatu peraturan baku yang dapat diterapkan sebagai landasan hukum untuk menjawab persoalan tersebut. Hanya adanya suatu yurisprudensi yang menjadi acuan dalam menghadapi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

b. Teori Keadilan

Keadilan memang merupakan konsep yang abstrak. Namun, di dalam konsep keadilan terkandung makna perlindungan hak, persamaan derajat dan kedudukan di hadapan hukum, serta asas proporsionalitas antara kepentingan individu dan kepentingan sosial. Sifat abstrak dari keadilan disebabkan oleh keadilan tidak selalu dapat dilahirkan dari rasionalitas, tetapi juga ditentukan oleh atmosfer sosial yang dipengaruhi oleh tata nilai dan norma lain dalam masyarakat. Keadilan juga memiliki sifat dinamis yang tidak dapat diwadahi dalam hukum positif.³⁰

³⁰ Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional, Saatnya Hati Nurani Bicara*, yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009

Keadilan menurut hukum atau yang sering disebut keadilan hukum (*legal justice*) adalah keadilan yang telah dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban, yang mana pelanggaran terhadap keadilan ini akan ditegaskan lewat proses hukum.³¹ Menurut Filsuf Yunani Aristoteles, ukuran suatu keadilan dapat dilihat dari :

- a. Seseorang tidak melanggar hukum yang berlaku sehingga keadilan berarti sesuai hukuman atau *lawfull* yaitu hukum tidak boleh dilanggar dan aturan hukum harus diikuti.
- b. Seseorang tidak boleh mengambil lebih dari haknya, maka keadilan berarti persamaan hak "*equal*". Dalam hal ini, *equality* merupakan proporsi yang benar, titik tengah, atau jarak yang sama antara terlalu banyak dengan terlalu sedikit.³²

Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributif menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan.

Keadilan bersifat *distributif* dalam peraturan perundang-undangan, artinya peraturan yang adil mengandung keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi, atau setiap orang memperoleh sebanyak mungkin yang menjadi bagiannya.³³ Keadilan dalam hukum tidak saja harus mencari keseimbangan antara berbagai kepentingan

³¹ Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2007, h. 118

³² *Ibid*, h. 93

³³ L.J.Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Terjemahan Oetarid Sadino, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, h. 11

yang bertentangan satu sama lain, namun harus juga mendapatkan keseimbangan antara tuntutan keadilan dan tuntutan kepastian hukum.³⁴

Teori keadilan menurut Aristoteles yang dikemukakan oleh Theo Huijbers adalah sebagai berikut:³⁵

1. Keadilan dalam pembagian jabatan dan harta benda publik. Disini berlaku kesamaan geometris. Misalnya seorang Bupati jabatannya dua kali lebih penting dibandingkan dengan Camat, maka Bupati harus mendapatkan kehormatan dua kali lebih banyak daripada Camat. Kepada yang sama penting diberikan yang sama, dan yang tidak sama penting diberikan yang tidak sama.
2. Keadilan dalam jual-beli. Menurutnya harga barang tergantung kedudukan dari para pihak. Ini sekarang tidak mungkin diterima.
3. Keadilan sebagai kesamaan aritmatika dalam bidang privat dan juga publik. Kalau seorang mencuri, maka ia harus dihukum, tanpa mempedulikan kedudukan orang yang bersangkutan. Sekarang, kalau pejabat terbukti secara sah melakukan korupsi, maka pejabat itu harus dihukum tidak peduli bahwa ia adalah pejabat.
4. Keadilan dalam bidang penafsiran hukum. Karena Undang- Undang itu bersifat umum, tidak meliputi semua persoalan konkret, maka hakim harus menafsirkannya seolah-olah ia sendiri terlibat dalam peristiwa konkret tersebut. Menurut Aristoteles, hakim tersebut harus memiliki epikeia, yaitu "suatu rasa tentang apa yang pantas".

Hubungan teori kepastian hukum dan keadilan dengan permasalahan yang dikaji adalah mengenai hak dan kewajiban yang seharusnya dilindungi kepada para pihak yang mempunyai kepentingan di dalamnya. Maka, tidak terjadi saling mengganggu kepentingan masing-masing secara terbuka, transparan, dan tidak memihak pada siapapun, serta penerapan putusan hukum yang telah dikeluarkan bisa memberikan rasa kepastian dan keadilan bagi kedua belah pihak yang berkepentingan.

³⁴ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, h. 41

³⁵ Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, h. 242.

c. Teori Perjanjian

Perkataan “Perikatan” (verbinteniss) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (onrechmatige daad) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (zaakwaarneming) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan–perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.³⁶

Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. “Menurut Fuady (1999:4) banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.³⁷

2. Kerangka Konsep

Kerangka konseptual merupakan suatu pengarahan atau pedoman yang lebih konkret dari pada kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak. Walaupun demikian, suatu kerangka konseptual belaka kadang-kadang masih juga abstrak sehingga perlu definisi-definisi

³⁶ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata I*, PT. Intermasa, Jakarta, 1998, h. 122

³⁷ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis, cetakan pertama*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 2

operasional sebagai pegangan konkret dalam proses penelitian. Dengan demikian, suatu kerangka konseptual dapat pula mencakup definisi-definisi operasional, kecuali terdiri dari pada konsep-konsep. Definisi merupakan keterangan mengenai maksud untuk memakai sebuah lambang secara khusus yaitu menyatakan apa arti sebuah kata.³⁸

Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu :

- a. Tinjauan hukum adalah suatu proses mengkaji himpunan peraturan-peraturan (perintah-perintahmunir dan larangan-larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat dan oleh karena itu harus ditaati oleh masyarakat itu.
- b. Penyalahgunaan keadaan adalah penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus, seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman, tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya

³⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, h. 132

- c. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.³⁹
- d. Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.⁴⁰
- e. Akta pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya kausa-kausa yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga objek jual beli atau sertifikat masih di roya.⁴¹
- f. Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴²

³⁹ H.R.Daeng Naja, **Teknik Pembuatan Akta**, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012, h. 1

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, h. 229

⁴¹ R. Subekti, **Hukum Perjanjian**, Bina Cipta, Bandung, 1987, h.75

⁴² R. Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 1996, hal.1

E. Keaslian Penelitian

1. Aprilia Wulandari, S.H., 2022, Judul tesis “Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah”. Dengan rumusan masalah, sebagai berikut :
 - a. Bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam perkara Nomor 130 K/Pdt/2017 Putusan Mahkamah Agung dapat dikualifikasikan melanggar prinsip penyalahgunaan keadaan?
 - b. bagaimana konsekuensi dari penyalahgunaan keadaan terhadap perbuatan akta Pengikatan Jual Beli yang berdasarkan kesepakatan guna Peralihan Hak Atas Tanah?
2. Ardila Fitri, 2020, Judulu Tesis “Pembuatan Akta di Hadapan Notaris yang Didasari oleh Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 801/PDT.G/2017/PN.JKT.SEL). Dengan rumusan masalah, sebagai berikut :
 - a. Bagaimana keabsahan akta perjanjian yang dibuat di hadapan notaris dengan adanya Penyalahgunaan Keadaan ?
 - b. Bagaimanakah peranan serta tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta yang didasari oleh adanya penyalahgunaan keadaan ?
3. Kevin Utama A, 2018, Judul Tesis “Analisis Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Salah Satu Kualifikasi Tindakan Cacat Kehendak Yang Digunakan

Terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Asas Itikad Baik Dan Asas Kebebasan Berkontrak Yang Berlaku Di Indonesia (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641K/PDT/2001)". Dengan rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah keberlakuan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagai salah satu kualifikasi tindakan cacat kehendak yang digunakan terhadap pembatalan perjanjian berdasarkan asas itikad baik dan asas kebebasan berkontrak yang berlaku di Indonesia pada saat ini ?
- b. Bagaimanakah penerapan dari Penyalahgunaan Keadaan sebagai salah satu kualifikasi tindakan cacat kehendak yang ideal dan aplikatif untuk diterapkan di Indonesia ?

Dengan demikian keaslian tesis ini dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi yaitu, kejujuran, rasional, objektif serta terbuka. Hal ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah sehingga dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah, keilmuan dan terbuka untuk kritik yang sifatnya konstruktif (membangun).

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam hal ini dilakukan dengan cara menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan

dengan penyalahgunaan keadaan dalam akta dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.

2. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pemilihan metode ini dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi, yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁴³

Aspek yuridis yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan yang berkaitan dengan perjanjian dan perikatan, serta penyalahgunaan keadaan. Sedangkan dimaksud dengan penelitian normatif yaitu penelitian yang lebih menekankan kepada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis. Penelitian yang dilakukan oleh penulis disini merupakan bentuk penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk meneliti kepastian hukum berdasarkan studi kepustakaan dan hukum positif yang ada.⁴⁴

3. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Studi Kepustakaan yaitu mengumpulkan data sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan dengan cara mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen-dokumen perundang-undangan yang terkait. Metode penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk mencari

⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, ***Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat***, Cet. 10, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h. 13-14

⁴⁴ *Ibid.*

konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.⁴⁵

Dalam teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan atau yang disebut *Library Research* ini, akan dipelajari, diinventarisir, dikumpulkan, dan diolah data-data yang berupa peraturan-peraturan perundang-undangan, informasi-informasi, karya tulis ilmiah, pendapat para ahli sarjana hukum, media-media cetak dan media elektronik dan sumber-sumber tertulis lain yang ada guna mendukung penulisan penelitian ini sampai dengan selesai.

4. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data sekunder. Data sekunder, diperoleh dari penelitian dokumentasi yang meliputi tiga bagian, yakni :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan yang utama dipakai dalam penelitian tesis ini, yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang;
3. Peraturan Mahkamah Agung;
4. Surat Edaran Mahkamah Agung;

⁴⁵ Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990, h. 48

5. Surat Keputusan Bersama;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa pendapat hukum dan pendapat lain yang diperoleh dari buku, hasil penelitian, jurnal hukum, majalah, surat kabar, internet, makalah terkait penelitian tesis ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,⁴⁶ yang berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, literatur dan *website*.

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga diamati secara nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh dengan memahami kebenaran itu.

Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata dan satelit serta dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴⁷

⁴⁶ Bambang Sunggono, *Op.Cit*, hlm. 114.

⁴⁷ *Ibid*, h. 250

Dalam hubungan ini, analisis akan dipaparkan secara deskriptif dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

Analisis data adalah prosedur yang mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola kategori dan satuan uraian dasar sedangkan metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.⁴⁸

Data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan kemudian secara urut dan sistematis dan selanjutnya dianalisis dengan metode kualitatif dan hasil suatu analisis tersebut akan diuraikan dalam bentuk kalimat.

⁴⁸ Lexy J. Moloeng, *Metode Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung., 2004, h. 103

BAB II

PROSEDUR PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SERTA PROSES PEMBATALANNYA

A. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian dan Syarat Sahnya Kontrak

a. Pengertian Perjanjian

Pondasi hukum kontrak dibangun di atas landasan aturan yang bersifat heteronom yang dikeluarkan negara maupun otonom yang didasarkan atas kesepakatan para pihak. Kesepakatan yang menjadi tujuan dalam kontrak mempunyai landasan kuat dan karena itu memiliki kekuatan mengikat sama seperti undang-undang. Selanjutnya, setiap pelaksanaan kontrak wajib dilakukan dengan itikad baik.

Pengertian perjanjian tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata yaitu “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah :

Hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan dan bila dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenakan hukum atau sanksi.⁴⁹

⁴⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1998, h. 118.

Perjanjian merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk dapat memenuhi kebutuhannya di masyarakat. Perjanjian yang dilakukan secara sah menimbulkan akibat hukum yakni kewajiban dan hak bagi para pihak. Secara normatif perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Secara yuridis berdasarkan pasal 1313 KUHPerdota perjanjian dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lainnya atau lebih. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam prakteknya pelaksanaan perjanjian erat kaitannya dengan perikatan. Dari pengertian perjanjian berdasarkan pasal 1313 KUHPerdota yang telah dijelaskan maka dalam hal tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan sebuah perikatan.⁵⁰

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa “Perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.⁵¹

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁵²

R. Subekti, menyatakan Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang dalam bentuknya perjanjian itu dapat dilakukan sebagai suatu rangkaian perkataan yang

⁵⁰R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 4

⁵¹Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981, h.11

⁵²Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, h. 78

mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis”.⁵³

Dari semua pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian harus ada para pihak yang berjanji dan kesepakatan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Atau dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa unsur yang terdapat dalam setiap perjanjian adalah :

- 1) Ada pihak yang saling berjanji;
- 2) Ada Persetujuan;
- 3) Ada tujuan yang hendak dicapai;
- 4) Ada Prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan objek perjanjian;
- 5) Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- 6) Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

b. Syarat sahnya perjanjian

Setiap perjanjian baik yang diklasifikasikan kedalam perjanjian *nominaat* dan perjanjian *innominaat* harus memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi : “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk

⁵³R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1994, h. 1

membuat untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.”

Syarat yang pertama dan kedua dalam pasal 1320 KUHPerdara dinamakan syarat subjektif sedangkan syarat ketiga dan keempat dalam pasal yang sama dinamakan syarat objektif.

2. Asas-Asas Pokok Kontrak

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas mengenai perjanjian. Asas-asas tersebut adalah :

a) Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.⁵⁴ Sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, dinyatakan bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak.

b) Asas kebebasan berkontrak

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.⁵⁵ Salim HS menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan

⁵⁴Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, h. 157

⁵⁵Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 84

kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian tertulis atau lisan.⁵⁶

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

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang mempertegas bahwa hakim atau pihak ketiga menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak layaknya sebuah undang – undang.⁵⁷ Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

d) Asas itikad baik (*good faith/goede trouw*)

Penerapan kebiasaan sebagai sumber perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Demikian pula dengan undang-undang dan kebiasaan harus diterapkan termasuk pada kepatutan dan kelayakan

⁵⁶Salim HS, *Op. Cit*, h. 158

⁵⁷Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, h. 9

yang juga dilakukan dengan itikad baik. Kepatutan dan kelayakan tidak dapat ditambahkan secara mandiri, tetapi diterapkan bersama. Pasal 1338 Ayat (3) disebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud kalimat tersebut adalah bahwa perjanjian itu harus berdasarkan dan tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Dalam melaksanakan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu, jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan perjanjian tidak dengan itikad baik.⁵⁸

B. Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

1. Pengertian dan Unsur-Unsur Dalam PPJB

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan “surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.⁵⁹

Menurut R. Subekti, akta ialah “suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani”.⁶⁰ Pengertian akta menurut A. Pitlo diartikan sebagai “surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat”.⁶¹

⁵⁸Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, h. 4.

⁵⁹Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, h. 158

⁶⁰R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, h. 25.

⁶¹H. R. Daeng Naja, *Op. Cit*, h. 1.

Herlien Budiono dalam bukunya memberikan pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebagai suatu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, perjanjian bantuan yang bertujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.⁶²

Perjanjian pendahuluan atau *pactum de contrahendo* adalah janji yang menimbulkan suatu kewajiban bagi para pihak untuk membuat perjanjian baru yaitu perjanjian pokok. Perjanjian pokok adalah bentuk perjanjian yang mempunyai alasan (mandiri) bagi adanya perjanjian tersebut.⁶³

PPJB diatur dalam Buku III KUHPerdara, yaitu dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

⁶²Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, Cet k-II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, h. 269.

⁶³Santia Dewi, Fauwas Diradja, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, h. 65

2. Proses Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru AJB dapat ditandatangani.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dalam Pasal 1 Angka 2 disebutkan :

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tinggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.”

Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah “perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut seperti sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.”⁶⁴

⁶⁴R. Subekti, *Op. Cit*, h. 27

Menurut Herlien Budiono perjanjian pengikatan jual beli ialah :

Perjanjian bantuan yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum sebagai perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.⁶⁵

PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas.
- b. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat disebut sebagai PPJB Lunas.⁶⁶

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UU Pokok Agraria, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah.⁶⁷ Pada pasal lainnya tidak menyebutkan jual beli tetapi disebutkan sebagai dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat.

⁶⁵Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak", *Majalah Renvoi*, Vol. I, No. 10, 2004, h. 57.

⁶⁶Selamat 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, 2020, h. 86

⁶⁷ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, h. 23.

Jadi meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.⁶⁸

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil, yaitu .⁶⁹

- a. Syarat materiil, Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain :
 - 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
 - 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
 - 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh

⁶⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, h. 77.

⁶⁹ Herlina Ratna SN, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 6, No. 2, 2015, h. 97-97

yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

- b. Syarat formal Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT.

Berdasarkan uraian ini, maka dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli tanah adalah perjanjian di mana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan tindakan jual beli yang sah di mana tanah tersebut adalah objeknya, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi persyaratan material dan persyaratan formal, dimana persyaratan material menentukan keabsahan suatu perjanjian. jual beli tanah, setelah persyaratan material terpenuhi, jual beli tanah dilakukan dengan membuat akta jual beli tanah yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT yang juga merupakan persyaratan formal.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak atas suatu tanah dari penjual kepada pihak pembeli dengan disertai pembayaran harga dan penyerahan bukti kepemilikan yang telah disepakati para pihak. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Pengaturan tentang PPAT diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disingkat PP No 37 Thn 1998, dalam hal tugas PPAT diatur dalam Pasal 2 PP No. 37 Thn 1998 menyebutkan bahwa

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. Perbuatan hukum yang dimaksud ialah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT lebih lanjut diatur dalam Pasal 3 PP No 37 Thn 1998 PPAT mempunyai kewenangan, yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Bahwa sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam

permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan akta jual beli yang diajukan.

Dalam suatu perjanjian jual beli tanah peran PPAT, yaitu ikut serta dalam perjanjian jual beli tanah sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak kemudian membuktikannya dengan membuat AJB, namun sebelum pembuatan AJB, yang dilakukan terlebih dahulu oleh PPAT ialah mengidentifikasi sertifikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Badan Pertanahan Nasional, kemudian melakukan pemeriksaan sertifikat tanah, selanjutnya pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada kantor Badan Pertanahan Nasional.

Perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak perlu dituangkan dalam bentuk akta, baik akta dibawah tangan maupun akta otentik. Akta-akta perjanjian adalah surat tanda bukti yang memuat tentang hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lainnya, dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, dan yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan sehingga adanya akta akan memberikan kepastian hukum yaitu tentang para pihaknya, objeknya dan tentang kewajibanya.⁷⁰

Untuk dapat menyusun PPJB, harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Ayat (2) UU No. 11 Thn 2011, yakni syarat kepastian atas:

⁷⁰Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu(Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, cet ke 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, h. 51

- 1 Status kepemilikan tanah;
- 2 Hal yang diperjanjikan;
- 3 Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- 4 Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- 5 Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).⁷¹

Ada pihak yang menggunakan PPJB tersebut sebagai bukti dalam gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat. Hal tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu perjanjian atau dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut.

Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut: “Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”⁷²

Suatu akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik, sehingga mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:

- 1 Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;

⁷¹Alusianto Hamonangan, et.al., “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan”, *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No. 2, 2021, h. 242

⁷² *Ibid*

- 2 Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
- 3 Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.⁷³

C. Batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Hal batalnya perjanjian di dalam teori hukum dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan. 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.⁷⁴

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,

⁷³Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 43.

⁷⁴Nindyo Pramono, "Problematika Putusan Hakim dalam perkara Pembatalan Perjanjian", *Mimbar Hukum*, Vol. 22, No. 1, 2010, h. 230.

perjanjian disetujui karena dibawah ancaman atau dikarenakan adanya kekhilafan mengenai objek perjanjian.

Dengan demikian, 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 gewijsde* dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik tersebut.

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUHPerdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

- 1) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum
- 2) Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - a) Perjanjian batal demi hukum
 - b) Perjanjian dapat dibatalkan
- 3) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat
- 4) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Tidak terpenuhinya salah satu dari keempat syarat sahnya perjanjian tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan. Tidak terpenuhinya syarat subjektif

menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

PPJB ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, PPJB tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka para pihak lah yang berwenang meminta pembatalan dalam perjanjian tersebut di depan pengadilan.

Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal di antaranya:⁷⁵

- 1 Kekhilafan atau kesesatan;
- 2 Paksaan;
- 3 Penipuan; dan
- 4 Penyalahgunaan keadaan.

Tiga cacat kehendak yang pertama diatur dalam KUHPerdata, sedangkan cacat kehendak yang terakhir tidak diatur dalam KUHPerdata, namun lahir kemudian dalam perkembangan hukum kontrak.

⁷⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, Rajawali Pers, Makassar, 2007, h. 17

Secara sederhana keempat hal yang menyebabkan terjadinya cacat pada kesepakatan tersebut secara sederhana dapat dijelaskan sebagai berikut.

- 1 Kekhilafan terjadi jika salah satu pihak keliru tentang apa yang di perjanjian, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.
- 2 Paksaan terjadi jika salah satu pihak memberikan kesepakatannya karena ditekan (dipaksa secara psikologis), jadi yang dimaksud dengan paksaan bukan paksaan fisik karena jika yang terjadi adalah paksaan fisik pada dasarnya tidak ada kesepakatan.
- 3 Penipuan terjadi jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.
- 4 Penyalahgunaan keadaan terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya. Penyalahgunaan ini disebut juga cacat kehendak yang keempat karena tidak diatur dalam KUHPerdara, sedangkan tiga lainnya, yaitu penipuan, kekhilafan, dan paksaan diatur dalam KUHPerdara.⁷⁶

Kesepakatan di dalam pembentukan suatu perjanjian seharusnya merupakan kesepakatan yang bulat dan merupakan kesepakatan yang saling menguntungkan. Dalam praktik, seringkali kesepakatan didapat itu merupakan hasil paksaan, penipuan, Kekhilafan, atau penyalahgunaan keadaan. Kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut kesepakatan yang mengandung cacat kehendak.

Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dari perkara pada Putusan peninjauan kembali Nomor 192 PK/Pdt/2014 dengan Para pihak PT.Bank SUMUT (dahulu disebut Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara) sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu

⁷⁶ *Ibid*, h. 17-18.

Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding melawan a. H.M.Yunan Nasution, b. Siska Emilia Sari Nasution, c. Safrin Umar Nasution, d. Abdul Hakim. Dimana a. sampai dengan d. dalam kedudukannya selaku ahli waris dari almarhumah Syamsiyah Lubis, kesemuanya bertempat tinggal di Desa Pasar Ujung Batu, Kecamatan Sosa, Kabupaten Padang Lawas, Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mukhlis Lubis, S.H. para termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding.

Hakim telah memutuskan menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. BANK SUMUT (dahulu disebut Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara) yang pada intinya tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata, dan alasan-alasan permohonan peninjauan kembali merupakan hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar. Penyalahgunaan keadaan saat proses pemindah tangan / peralihan hak dengan jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat I atas salah satu barang jaminan kredit Harta benda milik para Penggugat yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit tersebut ada berjumlah 7 (tujuh) jaminan untuk menjamin 1 (satu) hutang, akan tetapi yang terjadi, 1 (satu) jaminan dikeluarkan (tanah sengketa) dengan cara dijual untuk menutupi sebagian hutang Penggugat I.

Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri yang dikuatkan tingkat Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali yang berbunyi: "Bahwa Jual Beli

Tanah bersertifikat Hak Milik No. 27, Desa Pasar Ujung Batu a.n Syamsiah Lubis (Penggugat II) selaku penjual dan PT. Bank Sumut Tergugat I selaku pembeli yang dituangkan dalam Akta Akta Jual Beli Nomor 3/SOSA/1996 Tanggal 29 Februari 1996 dihadapan H. Syafarhum Siregar (Tergugat 2) selaku PPAT adalah dalam keadaan yang tidak seimbang dikarenakan tidak bisa membayar hutang, sehingga penjual tidak dapat menentukan sikapnya dengan bebas dan hal ini sangat tidak memenuhi rasa kepatutan dan keadilan seharusnya bila pembeli beritikad baik maka ia tidak akan membeli tanah tersebut, akan tetapi melelang seluruh barang yang dijaminkan penggugat.

Dengan demikian perjanjian tersebut dibatalkan akibat keadaan yang tidak menguntungkan salah satu pihak karena dalam keadaan terhutang (paksaan) dan tidak dapat melakukan perlawanan.