

BAB 2 PEMBAHASAN

2.1. Syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) adalah sebagai berikut : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Rumusan dalam Pasal 1313 KUH-Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.¹⁰ Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUH-Perdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.¹¹

Sebagaimana telah dinyatakan di atas bahwa perjanjian menimbulkan prestasi terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh salah satu pihak (*debitur*) kepada pihak lain (*kreditur*) yang ada dalam perjanjian. Prestasi terdapat baik dalam perjanjian yang bersifat sepihak atau *unilateral agreement*, artinya prestasi atau kewajiban tersebut hanya ada pada satu pihak tanpa adanya suatu kontra prestasi atau kewajiban yang diharuskan dari pihak lainnya.¹² Prestasi juga

¹⁰ Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. (Jakarta : RajaGrafindo Perkasa), hlm. 92.

¹¹ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, cet. 2, (Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hlm. 430.

¹² Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, (Jakarta : CV. Gitama Jaya, 2005), hlm. 150.

terdapat dalam perjanjian yang bersifat timbal balik atau *bilateral (or reciprocal agreement)*, dimana dalam bentuk perjanjian ini masing-masing pihak yang berjanji mempunyai prestasi atau kewajiban yang harus dipenuhi terhadap pihak yang lainnya.¹³

Selanjutnya lawan dari prestasi yaitu wanprestasi; adapun pengertian wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Biasanya dalam isi dari suatu perjanjian ditentukan kapan salah satu pihak dinyatakan telah wanprestasi. Sedangkan dalam perjanjian tersebut yang tidak dicantumkan mengenai wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut dapat mengajukan somasi atau suatu peringatan yang menyatakan bahwa debitur telah lalai dan supaya memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. Ketentuan mengenai somasi tersebut ditegaskan dalam Pasal 1238 KUH-Perdata. Selain dari somasi, tindakan debitur yang melaksanakan suatu perbuatan yang dilarang maka debitur itu dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Kreditur dapat mengajukan tuntutan agar debitur dihukum berupa membayar ganti rugi dengan membatalkan perjanjian atau hanya meminta pelaksanaan perjanjian tersebut.

. Perjanjian hanya mengikat terhadap pihak-pihak yang membuatnya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH-Perdata. Pasal 1315 menegaskan bahwa tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Pasal 1315 KUH-Perdata tersebut lebih dikenal dengan asas kepribadian. Mengikatkan diri tersebut berkenaan dengan kewajiban-kewajiban untuk memikul apa yang telah diperjanjikan, sedangkan meminta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak untuk menuntut sesuatu dari perjanjian tersebut. Menurut asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuat perjanjian dan tidak mengikat pihak ketiga dalam perjanjian itu. Dengan demikian apabila seseorang mengikatkan diri dengan orang lain dalam suatu perjanjian maka orang lain tersebut hanya dapat menuntut

¹³ *Ibid.*

haknya terhadap orang yang mengikatkan diri padanya dalam perjanjian yang telah mereka sepakati. Pengecualian terhadap asas ini adalah dalam bentuk janji terhadap pihak ketiga, dimana dalam perjanjian itu terdapat kewajiban para pihak untuk memenuhi hak-hak orang lain. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1317 KUH-Perdata yang menyatakan :

“Lagi pun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan seperti itu, tidak boleh menariknya kembali apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan untuk mempergunakannya.”

Sebagaimana telah diketahui bahwa perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya, di samping itu perjanjian tersebut juga tidak boleh merugikan kepentingan pihak ketiga. Hal tersebut dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 1340 alinea 2 KUH-Perdata, yang berbunyi : “suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga ; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

Selanjutnya mengenai hak-hak pihak ke tiga yang dirugikan akibat adanya suatu perjanjian ditegaskan lagi dalam Pasal 1341 KUH-Perdata, yang menyatakan :

“Meskipun demikian, tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang yang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk siapa si berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang.

Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ke tiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi.

Untuk mengajukan hal batalnya perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan cuma-cuma oleh si berutang, cukuplah si berpiutang membuktikan bahwa si berutang pada waktu melakukan perbuatan itu tahu, bahwa ia dengan berbuat

demikian merugikan orang-orang yang mengutangkan padanya, tak peduli apakah orang yang menerima keuntungan juga mengetahuinya atau tidak.”

Pasal 1341 KUH-Perdata tersebut di atas menegaskan bahwa pihak ketiga mempunyai hak yang dilindungi oleh hukum terhadap hal-hal yang merugikan kepentingannya. Selanjutnya dalam ketentuan mengenai Actio Pauliana yang diatur dalam Pasal 1341 KUH-Perdata, dapat diketahui bahwa segala perjanjian yang dibuat oleh debitur dan pihak ketiga yang mengetahui bahwa perjanjian tersebut akan merugikan kepentingan kreditur dari debitur tersebut adalah perjanjian yang dilakukan dengan itikad baik, dan karenanya memberikan hak kepada kreditur yang dapat membuktikan itikad tidak baik tersebut untuk meminta pembatalan perjanjian yang merugikan kepentingannya tersebut.

Di samping itu Pasal 1977 KUH-Perdata menentukan hak-hak dari pemegang benda bergerak yang tidak berupa bunga maupun piutang untuk menuntut kembali barangnya tersebut. Adapun bunyi Pasal 1977 KUH-Perdata tersebut adalah :

1. Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa, maka barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya.
2. Namun demikian, siapa yang kehilangan atau kecurian sesuatu barang, di dalam jangka waktu tiga tahun, terhitung sejak hari hilangnya atau dicurinya barang itu, dapatlah ia menuntut kembali barangnya yang hilang atau dicuri itu sebagai miliknya dari siapa yang di dalam tangannya ia ketemukan barangnya, dengan tak mengurangi hak si yang tersebut belakangan itu untuk minta ganti rugi kepada orang dari siapa ia memperoleh barangnya, lagi pula dengan tak mengurangi ketentuan dalam Pasal 582.

Selanjutnya Pasal 582 KUH-Perdata menyatakan bahwa :

“Barangsiapa menuntut kembalinya sesuatu kebendaan yang telah dicuri atau dihilangkan, tak diwajibkan memberi penggantian kepada si yang memegangnya untuk uang yang telah dibayarkannya guna membelinya, kecuali kebendaan itu dibelinya di pasar tahunan atau pasar lainnya, di

lelangan umum, atau dari seorang pedagang yang terkenal sebagai seorang yang biasanya memperdagangkan barang-barang sejenis itu.”

Kedua rumusan tersebut menunjukkan bahwa itikad baik harus selalu ada pada setiap pihak yang melakukan transaksi, misalnya transaksi jual beli, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1471 KUH-Perdata, yang menyatakan : “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”

Berdasarkan Pasal 1471 KUH-Perdata tersebut di atas maka penjual yang mempunyai itikad buruk dapat dituntut penggantian biaya, dan bunga di luar pengembalian harga pokok pembelian. Demikian pula pembeli yang beritikad buruk dan pembeli itu seharusnya tahu bahwa penjual tidak mempunyai hak untuk menjual obyek jual beli maka pembeli itu diberikan perlindungan oleh hukum hanya sekedar pengembalian harga beli dari penjual yang mempunyai itikad buruk tersebut.

Pasal 1316 KUH-Perdata merupakan pengecualian lain dari asas kepribadian. Pasal 1316 KUH-Perdata tersebut dikenal juga dengan perjanjian garansi. Pasal 1316 KUH-Perdata berbunyi :

“Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.”

Pengecualian lain dari asas kepribadian tersebut adalah mengenai apa yang diatur dalam Pasal 1318 KUH-Perdata, dimana suatu perjanjian berlaku juga terhadap ahli waris dari para pihak yang ada dalam perjanjian. Adapun bunyi Pasal 1318 KUH-Perdata tersebut adalah sebagai berikut : “ Apabila seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap itu adalah untuk para ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali apabila

dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.”

Dari Pasal 1318 tersebut di atas dapat diketahui bahwa segala hak dan kewajiban yang lahir dari suatu perjanjian, diwarisi oleh para ahli waris pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan demikian dari ketiga pasal-pasal tersebut di atas terdapat hak dan kewajiban yang wajib diperoleh oleh pihak ketiga dari suatu perjanjian meskipun pihak ketiga itu bukan termasuk pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Seseorang yang berjanji selalu dianggap bahwa perjanjiannya itu untuk dirinya sendiri, untuk ahliwarisnya dan bagi mereka yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan lain atau disimpulkan dari sifat perjanjian itu, bahwa hal itu tidak dimaksudkan demikian.¹⁴ Adapun contoh dari uraian di atas adalah perjanjian pinjam pakai sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1743 KUH-Perdata dan pemberian kuasa yang dinyatakan dalam Pasal 1813 KUH-Perdata.

Suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak menyebabkan perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali oleh salah satu pihak. Perjanjian yang ditarik kembali tersebut harus dengan kesepakatan semua pihak atau menurut pernyataan (*aanwijzing*) undang-undang cukup beralasan untuk membatalkan perjanjian itu. Di samping itu, Pasal 1338 KUH-Perdata juga mewajibkan bahwa para pihak dalam perjanjian agar melaksanakan isi perjanjian itu dengan itikad baik. Hal tersebut agar perjanjian yang telah disepakati tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Ketentuan tersebut memberikan wewenang kepada hakim mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Dalam praktek di lapangan hakim dapat mencampuri isi perjanjian dalam hal perjanjian itu dinilai berat sebelah yang merugikan salah satu pihak atau pihak yang lemah dan bertentangan dengan rasa keadilan. Itikad baik selalu mengacu pada keadilan dan kepatutan sehingga merupakan keharusan dalam melaksanakan suatu perjanjian dengan itikad baik.

¹⁴ Andasasmita, *Op. Cit.* , hlm. 431.

Menurut Pasal 1339 KUH-Perdata suatu persetujuan tidak hanya mengikat isi yang dinyatakan dengan tegas di dalamnya, tetapi mengikat pula hal-hal lain yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Mengenai penafsiran suatu persetujuan atau perjanjian, diatur dalam Pasal 1342 hingga 1343 KUH-Perdata, yang menyatakan :

Pasal 1342 KUH-Perdata :

- bahwa jika kata-kata suatu persetujuan atau perjanjian jelas, kita tidak boleh menafsirkan lain, dan

Pasal 1343 KUH-Perdata :

- bahwa jika kata-kata itu dapat ditafsirkan secara berlainan atau bermacam-macam, maka pertama-tama kita harus menyelidiki apa maksud para pihak yang telah membuat persetujuan atau perjanjian itu.¹⁵

Selanjutnya untuk membuat suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat :

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

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.¹⁶ Objek tersebut akan terwujud dalam prestasi yang mengakibatkan perjanjian harus dipenuhi atau utang harus dibayar salah satu pihak kepada pihak lainnya.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang* (Jakarta : RajaGrafindo Perkasa, 2005), hlm. 53

2.1.1. Kesepakatan (*toestemming*) mereka yang mengikatkan diri

Ketiadaan pemenuhan kedua syarat subyektif tersebut diatas membawa akibat perjanjian dapat diancam dengan kebatalan, dengan pengertian bahwa setiap saat dapat dimintakan pembatalannya. Hal tersebut secara tegas diatur dalam rumusan Pasal 1446 hingga Pasal 1450 KUH-Perdata.

Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi dari penawaran tersebut adalah kehendak salah satu pihak yang disampaikan kepada lawan pihaknya guna disetujui oleh lawan pihak tersebut. Apabila pihak lawan menerima penawaran itu, maka tercapailah kata sepakat antara para pihak tersebut. Dalam hal pihak lawan tidak menyetujui penawaran tersebut, maka pihak yang mengajukan penawaran tadi dapat mengajukan penawaran lagi yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya.

Menurut perjanjian konsensual kesepakatan terjadi pada saat diterimanya penawaran terakhir yang diajukan. KUH-Perdata menyatakan bahwa dalam perjanjian konsensual dengan adanya kesepakatan maka lahirlah perjanjian yang pada saat bersamaan juga melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Dengan lahirnya perikatan tersebut maka menimbulkan hak dan kewajiban antara debitur dengan kreditur. Pasal 1236 KUH-Perdata menegaskan bahwa debitur wajib memberi penggantian berupa biaya, ganti rugi dan bunga dalam hal debitur itu tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan.

Lahirnya kesepakatan harus didasari dengan adanya kebebasan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan bahwa

suatu kesepakatan itu sah apabila diberikan tidak karena kekhilafan, atau tidak dengan paksaan, ataupun tidak karena penipuan.¹⁷

Alasan karena kekhilafan dianggap tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali jika kekhilafan itu mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.¹⁸ Begitupun juga jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.¹⁹ Kesepakatan tidak sah jika diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.²⁰

Alasan karena paksaan merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, termasuk jika paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian itu dibuat.²¹ Hal tersebut diatur dengan tegas dalam Pasal 1323 KUH-Perdata, yang menunjuk pada subyek yang melakukan pemaksaan dalam perjanjian maupun orang yang tidak termasuk pihak dalam perjanjian tetapi memiliki kepentingan dengan perjanjian tersebut. Selanjutnya di dalam Pasal 1324 KUH-Perdata dijelaskan bahwa suatu paksaan telah terjadi jika perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat, dan jika perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.²² Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 dan Pasal 1326 KUH-Perdata dapat diketahui bahwa paksaan tersebut terwujud dalam dua bentuk yaitu :

- a. Paksaan fisik, dalam hal ini yaitu kekerasan;
- b. Paksaan psikis, dalam hal ini kejiwaan;

Di samping itu, hal-hal yang dipaksa tersebut adalah : jiwa dari subyek hukum, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1325 KUH-Perdata

¹⁷ I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Bekasi : Megapoin, 2004), hlm. 47

¹⁸ R. Subekti & Tjitrosudibio, *KItab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan 28 (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), Pasal 1322 ayat (1).

¹⁹ *Ibid.*, Pasal 1322 ayat (2).

²⁰ *Ibid.*, Pasal 1321.

²¹ *Ibid.*, Pasal 1323.

²² *Ibid.*, Pasal 1324 ayat (1).

Paksaan yang mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, tidak saja paksaan yang ditujukan kepada salah satu pihak yang membuat perjanjian itu, tetapi paksaan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah juga dapat diartikan sebagai paksaan yang dapat mengakibatkan perjanjian dibatalkan.²³ Pembatalan perjanjian karena adanya paksaan yang para pihaknya adalah suami istri dan keluarga tersebut dinyatakan dalam Pasal 1325 KUH-Perdata.

Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan pemaksaan tidak dapat dituntut jika perjanjian itu dikuatkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam atau jika seorang melampaui waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya.²⁴ Alasan karena paksaan tidak sah jika dilakukan oleh orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.²⁵

Alasan karena penipuan, dianggap ada jika tipu-muslihat yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak akan membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat itu. Dalam tindak penipuan terdapat unsur kesengajaan salah satu pihak supaya pihak lawan sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Penipuan itu tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.²⁶ Pihak yang membuktikan dalam hal ini adalah pihak yang ditipu apakah benar pihak lawan telah melakukan penipuan dalam perjanjian yang telah mereka sepakati. Alasan karena penipuan tidak sah jika tidak memuat barang yang dapat diperjanjikan. Barang yang dimaksud yaitu barang yang dapat diperdagangkan. Dalam perjanjian, barang harus disebutkan jenisnya.²⁷

²³ *Ibid.*, Pasal 1325.

²⁴ *Ibid.*, Pasal 1327.

²⁵ *Ibid.*, Pasal 1330.

²⁶ *Ibid.*, Pasal 1328.

²⁷ *Ibid.*, Pasal 1332.

Dalam konteks yang demikian, ketidaksahan perjanjian disebabkan kesepakatan yang lahir secara tidak bebas, mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Ada dua kemungkinan yang terjadi dalam hal syarat perjanjian tersebut tidak terpenuhi.

1. Kemungkinan pertama adalah pembatalan atas perjanjian tersebut yang pembatalannya dimintakan kepada Hakim atau melalui Pengadilan. Ini yang disebut dapat dibatalkan.
2. Kemungkinan kedua adalah perjanjian itu batal dengan sendirinya, artinya batal demi hukum.²⁸

2.1.2. Kecakapan (*bekwaamheid*) untuk membuat suatu perjanjian

Disamping kesepakatan para pihak, juga ada syarat subyektif lainnya yaitu kecakapan para pihak dalam perjanjian. Setiap orang yang sudah dewasa dan memiliki pikiran yang sehat adalah cakap menurut hukum. Kedewasaan tersebut menurut Pasal 330 KUH-Perdata yaitu sudah berumur 21 tahun atau telah menikah. Dengan demikian orang-orang yang belum berusia 21 tahun tetapi sudah menikah dan pernikahannya tersebut putus maka orang itu tidak akan kembali ke dalam keadaan belum dewasa. Seseorang yang pernah menikah meskipun usianya belum genap 21 tahun tetap dianggap sebagai orang dewasa.

Dengan dewasanya seseorang maka ia dianggap cakap (*bekwaam, capable*) untuk melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian, membuat wasiat, menikah dan lain-lain. Cakap disini menurut hukum seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan suatu tindakan hukum, baik untuk dan atas namanya sendiri yang berkaitan dengan kecakapannya bertindak dalam hukum, kewenangan bertindak selaku kuasa dari orang lain, yang tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI KUH-Perdata dan kewenangan bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali dari pihak lain. Melakukan tindakan hukum untuk kepentingan orang lain disini misalnya kewenangan seorang Direksi untuk mewakili suatu badan hukum atau Perseroan Terbatas (PT).

²⁸ Widjaya, *Op. cit.*, hlm. 47

Pasal 1329 KUH-Perdata dikatakan, bahwa “setiap orang adalah cakap” (*bevoegd*) untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.²⁹ “Kecakapan bertindak” menunjuk kepada kewenangan yang umum, kewenangan umum untuk menutup perjanjian lebih luas lagi, untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya sedangkan “Kewenangan bertindak” menunjuk kepada yang khusus, kewenangan untuk bertindak dalam peristiwa yang khusus.³⁰ Kewenangan hanya menghalang-halangi untuk melakukan tindakan hukum tertentu.³¹

Orang yang dinyatakan tidak cakap adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal-hal tertentu “tidak”.³² Orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tak cakap, sedang orang yang tak cakap adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, dalam hubungannya dengan pembicaraan kita, tidak cakap menutup perjanjian tertentu (secara sah).³³ Dengan demikian, kata “kewenangan” dalam Pasal 1329 KUH-Perdata yang tertuju kepada kewenangan umum, harus dibaca “kecakapan” sedang Pasal 1330 sub 3 anak kalimat terakhir, kata “kecakapan bertindak” yang tertuju kepada kewenangan khusus harus dibaca “kewenangan bertindak”.³⁴

Pasal 1330 KUH-Perdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu : 1) orang-orang yang belum dewasa; 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; 3) orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu.³⁵ Akan tetapi dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka istri adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk perjanjian.

²⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*, cet. 1, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 2.

³¹ *Ibid.*, hlm. 3.

³² *Ibid.*, hlm. 3.

³³ *Ibid.*, hlm. 3.

³⁴ *Ibid.*, hlm.3

³⁵ Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *op. cit.*, hlm. 142.

Adanya pihak-pihak yang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya berkaitan dengan masalah kehendak, bukan atas dasar kenyataan. Pihak-pihak yang belum dapat menyatakan kehendaknya dengan sempurna dalam arti belum dapat menyadari sepenuhnya akibat hukum dari pernyataan kehendaknya tersebut. Atas tindakan hukum pihak-pihak yang tidak cakap tersebut maka tidak dapat mengakibatkan akibat hukum sebagaimana mestinya. Dengan perkataan lain, dalam hal adanya ketidakcakapan berbeda dengan adanya paksaan atau penipuan yang mengakibatkan seseorang untuk melakukan perjanjian. Pihak-pihak yang dipaksa atau ditipu merupakan orang-orang yang memang cakap untuk melakukan tindakan hukum dan mengerti akibat hukum dari pernyataan kehendak tersebut sedangkan orang-orang yang tidak cakap adalah orang-orang yang tidak mengerti mengenai akibat hukum dari pernyataan kehendak mereka sendiri.

Ketidakcakapan untuk melakukan perbuatan hukum termasuk dalam syarat subyektif perjanjian. Hal ini disebabkan kesepakatan dan kecakapan menyangkut subyek yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum yang terjadi dengan dilanggarnya syarat tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*Voidable*). Sehingga jika para pihak yang tidak keberatan dengan pelanggaran syarat subyektif ini dan tidak melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui Pengadilan, maka perjanjian tersebut tetap sah. Mengenai pembatalan tersebut, KUH-Perdata Pasal 1454 memberikan jangka waktu yaitu selama 5 tahun atau dalam hal ketidakcakapan maka jangka waktunya tidak harus menunggu 5 tahun tetapi sejak orang yang tidak cakap tersebut menjadi cakap menurut hukum.

Oleh karena itu, untuk melakukan tindakan hukum pihak yang belum dewasa diwakili oleh walinya.³⁶ Terhadap pihak-pihak yang tidak sehat pikirannya diwakili oleh pengampunya karena dianggap tidak dapat melakukan tindakan hukum sendiri.

³⁶ Syahmin AK. , Hukum Kontrak Internasional, (Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2006), hlm. 14.

2.1.3. Mengenai suatu hal tertentu

Untuk menimbulkan kepastian maka setiap perjanjian harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi obyek perjanjian. Ketegasan obyek perjanjian tersebut dapat diartikan bahwa obyek perjanjian dapat dihitung dan dapat ditentukan jenisnya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1333 KUH-Perdata yang berbunyi :

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Berdasarkan rumusan Pasal 1333 KUH-Perdata tersebut di atas menjelaskan bahwa semua jenis perjanjian pasti melibatkan keberadaan dari suatu kebendaan tertentu. Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, maka benda yang diserahkan tersebut harus dapat ditentukan secara pasti. Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh satu pihak dalam perikatan tersebut (debitur) pastilah juga berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud.³⁷ Dalam hal perjanjian penanggungan utang, hak tagih kreditur merupakan kebendaan yang harus dapat ditentukan terlebih dahulu. Alasannya karena pada perjanjian penanggungan utang, kewajiban pihak penanggung adalah menanggung utang debitur, dimana penanggung akan memenuhi kewajiban debitur dan ia mendapat hak tagih dari kreditur terhadap debitur.

Selanjutnya dalam perikatan untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga menegaskan kembali bahwa apapun yang ditentukan untuk tidak dilakukan atau tidak diperbuat, pastilah merupakan kebendaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang pasti harus telah dapat ditentukan pada saat perjanjian dibuat.³⁸ Dengan demikian menurut KUH-Perdata, kebendaan yang dapat dijadikan obyek dari perjanjian adalah telah ditentukan jenisnya.

³⁷ Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 156.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 158.

Apabila ditinjau dari Pasal 1332 KUH-Perdata, maka benda yang dapat menjadi pokok perjanjian adalah benda-benda yang dapat diperdagangkan atau kebendaan yang masuk dalam lapangan hukum harta kekayaan. Adapun bunyi Pasal 1332 KUH-Perdata tersebut adalah sebagai berikut :

“Hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.”

Benda-benda yang berada di luar lapangan hukum harta kekayaan, terutama dalam Buku II KUH-Perdata tentang Kebendaan, tidak dapat menjadi pokok perjanjian. Hal tersebut disebabkan benda-benda itu tidak termasuk dalam rumusan Pasal 1131 KUH-Perdata, oleh karena itu tidak dapat dijadikan jaminan pelunasan suatu perikatan.

Selanjutnya Pasal 1334 KUH-Perdata menegaskan bahwa hanya seseorang yang dapat berbuat bebas dengan kebendaan yang menjadi pokok perjanjian saja yang dapat membuat perjanjian yang mengikat kebendaan tersebut.³⁹ Akan tetapi undang-undang melarang barang-barang yang akan ada untuk dijadikan obyek dalam perjanjian sekalipun barang tersebut ada dalam warisan yang belum dibuka. Alasannya tidak adanya kepastian bahwa benda yang diwariskan itu menjadi milik dari orang yang akan membuat perjanjian tersebut. Bahkan Pasal 178 ayat 2 KUH-Perdata menyatakan bahwa suatu hibah yang diberikan sebelum Pemberi Hibah meninggal akan menjadi gugur apabila Pemberi Hibah hidup lebih lama, juga dari anak-anak dan keturunan Penerima Hibah. Dengan demikian sesuatu yang belum pasti tidak dapat dijadikan obyek dalam suatu perjanjian.

Pasal 1471 hingga 1472 KUH-Perdata mengatur mengenai barang-barang yang dapat diperjualbelikan. Pasal 1471 KUH-Perdata menyatakan bahwa :

“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”

Pasal 1472 KUH-Perdata menyatakan bahwa :

“Jika ada saat penjualan, barang yang dijual telah musnah sama sekali, maka pembelian adalah batal. Jika yang musnah hanya sebagian saja,

³⁹ Ibid. , hlm. 159.

maka pembeli leluasa untuk membatalkan pembelian atau menuntut bagian yang masih ada serta menyuruh menetapkan harganya menurut penilaian yang seimbang.”

Kedua pasal tersebut di atas menegaskan bahwa dalam jual beli, maka obyek jual beli tersebut harus ada pada saat jual beli dilaksanakan.

2.1.4. Suatu sebab yang halal

Selain harus memenuhi ketiga syarat tersebut diatas, maka untuk sahnya perjanjian para pihak juga harus memuat alasan atau sebab yang halal kenapa perjanjian itu dibuat. Mengenai sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335 hingga 1337 KUH-Perdata. Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa : “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

Selanjutnya mengenai pengertian sebab tersebut tidak dijelaskan lebih terperinci dalam KUH-Perdata. Akan tetapi Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa sebab yang halal itu adalah :

1. bukan tanpa sebab;
2. bukan sebab yang palsu
3. bukan sebab yang terlarang.

Pada dasarnya hukum hanya memperhatikan apa yang tertulis dalam suatu perjanjian, mengenai segala sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan kata lain, hukum tidak memperhatikan apa alasan dari subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Pasal 1336 KUH-Perdata menyatakan lebih lanjut bahwa suatu perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah jika tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang. Selanjutnya Pasal 1337 KUH-Perdata menyatakan sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang di sini

adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.⁴⁰

Berbeda dengan syarat pertama dan syarat kedua, syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat obyektif memiliki akibat hukum dimana perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Tidak memiliki kekuatan hukum itu sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut dengan batal demi hukum (*null and void*). Akibat batal demi hukumnya perjanjian, maka salah satu pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui Pengadilan untuk meminta pemenuhan prestasi dari pihak lain. Hal tersebut disebabkan perjanjian itu tidak melahirkan hak dan kewajiban yang mempunyai akibat hukum.

Dengan demikian, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

2.2. Macam-macam Alat Bukti dan Kekuatan Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata yang Pembahasannya Dititikberatkan pada Alat Bukti Surat

Sebagaimana diketahui bahwa alat bukti surat lazimnya disebut alat bukti tulisan. Dalam urutan alat bukti berdasarkan Pasal 1866 KUH-Perdata, alat bukti tulisan merupakan alat bukti yang pertama. Dikatakan pertama oleh karena alat bukti surat gradasinya disebut pertama dibandingkan dengan alat bukti lainnya sedangkan dikatakan utama oleh karena dalam hukum perdata yang dicari adalah kebenaran formal maka alat bukti surat sengaja dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian utama.⁴¹

Alat bukti tulisan diatur dalam Pasal 138, 165-176 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*), Pasal 285-305 RBg (*Rechtstreglement Buitengwesten*),

⁴⁰ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. 2, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm. 99.

⁴¹ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm. 160.

Pasal 1867-1894 KUH-Perdata, Pasal 138-147 RV (*Reglemen op de Burgerlijke Rechtsvordering*), serta Ordonansi 1867 Nomor 29 mengenai “Ketentuan-ketentuan Tentang Kekuatan Pembuktian Daripada Tulisan-tulisan Di Bawah Tangan Dari Orang-orang Indonesia atau Yang Dipersamakan Dengan Mereka.”⁴²

Alat bukti surat dalam Hukum Acara Perdata dapat diklasifikasikan dalam 3 (tiga) macam yaitu : Surat Biasa, Akta Otentik dan Akta Di bawah Tangan.

2.2.1. Surat Biasa

Surat biasa dijadikan alat bukti di persidangan hanya bersifat kebetulan saja (*insidental*) karena pada prinsipnya surat biasa ini dibuat tidak dengan maksud dijadikan alat bukti. Contoh surat biasa yang dijadikan alat bukti di persidangan seperti surat-surat sehubungan dengan korespondensi dagang, buku catatan penggunaan uang, dan sebagainya.

Surat biasa yang kemudian dijadikan alat bukti di persidangan nampak pada Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 073/PN MTR/Pdt/1983 yo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 65/Pdt/1984/PT NTB. Yo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :3191 K/Pdt/1984 tanggal 4 Februari 1986.⁴³ Sejak dikeluarkannya Putusan tersebut maka surat biasa dapat menjadi salah satu alat bukti surat yang dapat dipakai di persidangan.

2.2.2. Akta Otentik

Akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dengan bentuk ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan seorang pegawai umum. Pegawai umum di sini seperti Notaris, PPAT, Hakim, Jurusita (*deurwaarder*), Pegawai Catatan Sipil (*burgerlijke stand*), Camat, dan lain lain. Kewenangan para Pejabat dilakukan dibuat ditempat dimana akta itu dibuat dan merupakan bukti yang cukup bagi para pihak berikut ahli warisnya serta seluruh pihak-pihak yang terkait atau mempunyai hak dan kewajiban dengan pembuatan akta otentik tersebut. Disamping itu, para Pejabat di atas menjamin kebenaran isi dari akta yang telah

⁴² Ibid. , hlm. 160.

⁴³ Ibid. , hlm. 161.

dibuatnya tersebut baik mengenai isi akta maupun para pihak yang datang menghadap.

Kata otentik menimbulkan penafsiran bahwa akta tersebut dibuat untuk digunakan sebagai alat bukti di persidangan. Karena bersifat untuk pembuktian maka akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH-Perdata dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) macam, yaitu : *Pertama*, akta yang dibuat oleh pegawai umum. Akta jenis ini lazim disebut dengan akta pejabat (*ambtelijke acte*) dan akta relas (*procesverbaal acte*), misalnya akta Risalah Rapat yang dibuat oleh Notaris, PPAT, Camat, Panitera, Surat Panggilan Jurusita, dan Putusan Hakim. Keseluruhan akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pegawai umum. Kedua, akta yang dibuat dihadapan pegawai umum yang lazim disebut dengan akta Partai (*Partij acte*). Akta partai dibuat oleh para pihak dihadapan pegawai umum yang mendengarkan, menyaksikan dan meletakkan perjanjian tersebut dalam suatu akta.

Kekuatan pembuktian akta otentik bersifat *ambtelijke acte* yang merupakan suatu bukti sempurna dan mengikat sebagaimana dimuat dalam Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1870 KUH-Perdata. Yang dimaksud sempurna adalah bahwa akta otentik tersebut cukup membuktikan tentang adanya peristiwa yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang ada dalam akta tersebut. Sempurna maksudnya adalah bahwa akta otentik tersebut tidak memerlukan penambahan alat bukti lain. Sedangkan mengikat maksudnya adalah bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus diyakini sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.

Akta otentik bersifat akta partai merupakan alat bukti yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut disebabkan akta partai itu hanya berlaku terhadap para pihak, ahli waris dari para pihak serta pihak ketiga yang berkepentingan dengan akta itu. Akta partai hanya sebagai alat pembuktian bebas (*bewijsmiddel met vrije bewijskracht*) yang penilaiannya serahkan kepada pertimbangan, rasa keadilan dan kebijaksanaan Hakim.

Dengan demikian, akta otentik itu mempunyai tiga macam pembuktian yaitu : sebagai pembuktian formal (*formile bewijskracht*), sebagai pembuktian

material (*materiele bewijskracht*), dan sebagai pembuktian lahir atau keluar (*uitwendige bewijskracht*). Pembuktian formal maksudnya bahwa antara para pihak telah membuktikan apa yang ditulis adalah benar dengan apa yang tercantum dalam akta tersebut. Pembuktian Material di mana para pihak bersangkutan membuktikan bahwa antara para pihak tersebut telah melakukan peristiwa-peristiwa sebagaimana dituangkan dalam akta. Kekuatan pembuktian lahir atau keluar dimana di samping akta tersebut digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, akta itu juga mengikat pihak ketiga yang memiliki kepentingan dengan akta tersebut, sesuai dengan asas *publica probant sese ipsa*.

2.2.3. Akta di Bawah Tangan

Secara umum dapat dipahami bahwa akta di bawah tangan merupakan akta yang tidak dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang membuatnya. Pasal 1874 KUH-Perdata menyatakan bahwa akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak sendiri tanpa bantuan pegawai umum. Akta di bawah tangan ini contohnya : perjanjian utang piutang, surat perjanjian sewa menyewa, surat pernyataan, register, surat-surat urusan rumah tangga dan sebagainya.

Berbeda dengan akta otentik, akta di bawah tangan memiliki ciri dan kekhasan tersendiri, berupa:

1. Bentuknya yang bebas
2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tdk disangkal oleh pembuatnya.
4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Akta di bawah tangan yang berlaku dalam praktik peradilan dewasa ini di Indonesia diatur dalam Ordonansi 1876 nomor 29 untuk Jawa dan Madura, sedangkan untuk luar Jawa dan Madura diatur dalam Pasal 286 sampai dengan

305 RBg (Stb. 1927-227) dan Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1984 KUH-Perdata.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan masih memerlukan alat bukti lain. Hal itu disebabkan karena akta di bawah tangan tersebut dibuat tidak dihadapan Pejabat yang berwenang. Dilihat dari aspek penandatanganan akta dan aspek tanggal akta, maka apabila terjadi perselisihan antara para pihak maka pihak yang menyangkal tersebut harus membuktikan dengan alat-alat bukti yang lain. Selanjutnya apabila tanda tangan itu diakui maka akta tersebut dapat menjadi alat bukti sempurna yang berlaku juga kepada ahli warisnya.

2.3. Akta Otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT merupakan salah satu Pejabat Umum yang berwenang dalam membuat akta otentik. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (PP No. 37 Tahun 1998) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24 Tahun 1997) dapat ditemukan pengertian PPAT, adapun pengertian PPAT menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 tersebut adalah sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Sedangkan yang dimaksud dengan pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁴ Sebagaimana diketahui bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya hakikat jabatan dari seorang PPAT adalah :

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum

⁴⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, cet. 11, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm. 483.

- pemindahan hak atas tanah, pembebasan hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah ;⁴⁵
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya ;⁴⁶
 - c. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang Eksekutif/Tata Usaha Negara ;⁴⁷
 - d. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan ;⁴⁸
 - e. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan di hadapannya.⁴⁹

Untuk mempermudah masyarakat di daerah terpencil dalam melakukan perbuatan hukum atas tanah maka ditunjuklah PPAT Sementara. Yang dapat ditunjuk menjadi PPAT Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai daerah yang bersangkutan, yaitu Camat atau Kepala Desa. Di dalam melaksanakan jabatannya tersebut Camat dan Kepala Desa menggunakan stempel jabatan. Apabila dalam melaksanakan jabatannya, Kepala Desa tidak menggunakan stempel, maka tidak perlu menggunakan stempel dalam melaksanakan tugas PPAT. Berdasarkan pengangkatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik maka PPAT dibedakan dalam tiga jenis, yaitu :

⁴⁵ Ibid. , hlm. 483.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Ibid.

1. PPAT Sementara, adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara tersebut misalnya Kepala Desa dan Camat.
2. PPAT Khusus, adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program dan tugas pemerintah tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.
3. PPAT yang diangkat secara khusus, yaitu Notaris. Dalam hal ini Notaris juga merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai pejabat yang berwenang mengkonstatir suatu perjanjian yang obyeknya adalah tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke dalam akta PPAT, dengan tujuan untuk menghindari adanya spesialisasi dalam fungsi dan tugas PPAT sebagai pejabat umum.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjabarkan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) menjabarkan bahwa perbuatan hukum tersebut di atas meliputi 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, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT berwenang membuat akta otentik berkenaan dengan tanah atau hak milik atas rumah susun yang terletak di daerah kerja PPAT tersebut dan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Daerah Kerja PPAT menurut Pasal 1 angka 8 PP No. 37 Tahun 1998 adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT

untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Daerah kerja PPAT tersebut meliputi satu Kabupaten/Kota atau wilayah kerja Kantor Pertanahan. Sedangkan daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Hal tersebut di atas dinyatakan dalam Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998. Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

- 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 notaris atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Tinggi ;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Pengertian Akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Susun.

Suatu akta dapat dikatakan akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor :

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum ;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.⁵⁰

Persyaratan suatu akta agar menjadi otentik tersebut di atas ditegaskan dalam Pasal 1868 KUH-Perdata. Yang dimaksud dengan akta yang bentuknya

⁵⁰ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Erlangga, 1980), hlm. 44.

ditentukan undang-undang dalam hal ini adalah akta PPAT tersebut dibuat dalam format akta yang ada di Kantor Pertanahan. Akta PPAT dapat menjadi tidak otentik, apabila PPAT hanya mengisi formulir/blangko akta yang telah disediakan oleh pihak lain, yang tidak mempunyai wewenang untuk membuat akta. Berdasarkan aturan Pasal 1868 KUH-Perdata tersebut, dapat diketahui bahwa ternyata secara kelembagaan, dalam hal ini PPAT dan akta PPAT mempunyai kedudukan hukum yang kuat. Akta yang dibuat oleh Pejabat Umum, disebut Akta Relaas atau Akta Berita Acara yang berisi uraian dari Pejabat Umum dari apa yang dilihat dan disaksikan Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta otentik. Mengenai kewenangan wilayah maka PPAT harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu di buat karena setiap PPAT mempunyai wilayah kerjanya masing-masing. Berdasarkan uraian di atas, maka suatu akta PPAT telah memenuhi syarat sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 1868 KUH-Perdata, sehingga akta yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam sistem hukum di Indonesia dan dalam tatanan hukum termasuk peraturan perundang-undangan yang berlaku, pejabat umum dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Kedudukan dan keberadaan pejabat umum tidak dan bukan untuk kepentingan pribadi yang menjalankan jabatan itu, dan juga bukan untuk kepentingan ataupun alat kekuasaan suatu instansi, akan tetapi semata-mata karena masyarakat umum, untuk memperoleh jaminan kepastian hukum berupa alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum Perdata ;
- b. Undang-undang selain bersifat mengatur dan memaksa juga mengikat semua pihak, oleh karena undang-undang juga merupakan kesepakatan dan permufakatan seluruh masyarakat yang menjelma menjadi konsensus nasional ; oleh karena itu setiap pembuat undang-undang harus mencerminkan dan sebagai perwujudan dari kehendak dan aspirasi serta harus didasarkan pada kesadaran hukum yang ada yang dimiliki serta tumbuh berkembang dalam masyarakat ;

- c. Peringkat dan porsi tingkatan perundang-undangan harus mengikuti dan mengindahkan sistem dan sistematika sesuai atau sejalan dengan “pakem”, artinya peraturan yang menurut sistem hukum, harus dengan bentuk undang-undang, janganlah “diganti” dengan peraturan yang lebih rendah.⁵¹

Dalam membuat akta otentik mengenai pemindahan dan pembebasan hak atas tanah dan Hak milik atas satuan rumah susun diikuti dengan proses pendaftaran peralihan dan pembebanan hak yang semuanya menjadi tugas dari PPAT. Terhadap pemindahan hak melalui lelang, pendaftarannya dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang bersangkutan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut di atas diatur dalam Pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 96 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 mengatur mengenai formulir akta peralihan hak, akta pembebanan hak serta akta surat kuasa membebankan hak tanggungan hal tersebut diatur agar peralihan dan pembebanan hak serta kuasa membebankan hak tanggungan itu dapat dinyatakan sah. Selanjutnya dalam pembuatan akta PPAT tersebut harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat-syarat dalam bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Ketentuan adanya kewajiban saksi tersebut dinyatakan dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sebelum membuat akta PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertipikat di Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan daftar, meminta dan memeriksa dokumen lain dari para pihak yang berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta kelengkapan lain yang berkaitan dengan hal-hal lain dalam rangka pembuatan akta tersebut. PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta harus mengacu pada ketentuan Pasal 101 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

⁵¹ Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat TNI Menurut System Hukum Indonesia*, Seminar yang diselenggarakan FH Unair dan I. N. I, Surabaya, 1 Juni 1996.

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan berlaku.

Ketentuan Pasal 101 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut di atas merupakan syarat agar akta yang dibuat PPAT bersifat otentik. Mengenai surat kuasa tertulis dari pihak yang tidak hadir dalam pembacaan akta oleh PPAT kepada kuasanya, surat kuasa tertulis tersebut wajib dilekatkan pada akta yang disimpan oleh PPAT. Dalam praktik, yang biasa menjadi saksi pada saat pembacaan akta adalah pegawai kantor PPAT sendiri.

Dalam menjalankan tugas PPAT terdapat larangan-larangan untuk membuat akta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun larangan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan ; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

1. Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ;
 2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan ; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian ; atau
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak ; atau
 - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ; atau
 - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya ; atau
 - g. Tidak dipenuhi syarat atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Jika terdapat larangan-larangan di atas, maka PPAT wajib menolak untuk membuat aktanya. Penolakan tersebut diberitahukan secara tertulis kepada para pihak dengan disertai alasan penolakannya.

Oleh karena itu akta PPAT merupakan syarat utama dalam peralihan hak atas tanah atau peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Hal tersebut disebabkan karena akta PPAT mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pendaftaran tanah/ pembukuan tanah di Kantor Pertanahan.

2.4. Pembatalan Akta Jual beli

Jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang lazim terjadi di masyarakat. Jual beli sifatnya timbal balik karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan berkewajiban pula untuk memenuhi prestasi kepada pihak lain secara timbal balik. Salah satu bentuk perjanjian timbal balik tersebut yaitu jual beli yang obyeknya adalah tanah. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁵² Menurut Pasal 4 UUPA tanah adalah : “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 dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”

Selanjutnya maksud dari permukaan bumi tersebut adalah sebagai bagian tanah yang dapat dimiliki dengan berbagai macam hak oleh perorangan maupun suatu badan hukum. Tanah dalam wilayah Negara Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional.⁵³

Salah satu hak atas tanah yaitu hak milik, dimana hak tersebut bersifat primer. Dikategorikan sebagai hak primer karena hak milik itu merupakan hak terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak yang lain seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut : “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

⁵² Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. 1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 3.

⁵³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cet. 3, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2007), hlm. 3.

Pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵⁴ Pemerintah mengeluarkan PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 menyatakan bahwa badan-badan hukum yang disebut di bawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah tersebut adalah :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara) ;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (LN 1958 Tahun 1958 No. 139) ;
3. Badan-badan keagamaan dan sosial, yang ditunjuk oleh Peraturan Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama dan Kesejahteraan Sosial.

Memperhatikan ketentuan tersebut di atas terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah perlu mendapat perlindungan hukum yang kuat. Sehubungan dengan perlindungan hukum yang kuat tersebut maka pemberian status hak kepada perorangan harus dilakukan dengan seleksi yang ketat, agar betul-betul terjadi pemerataan atas status hak tanah itu.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama. Pengertian jual beli tersebut dinyatakan dalam Pasal 1457 KUH-Perdata. Agar perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa pemberian alat pembayaran yang sah. Beralihnya hak milik atas benda yang menjadi obyek jual beli hanya terjadi dengan penyerahan. Penyerahan dalam jual beli adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan (*macht*) dan kepunyaan (*bezit*) pembeli.

Apabila memperhatikan perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH-Perdata, maka tampak perjanjian jual beli itu menimbulkan kewajiban-kewajiban pada kedua belah pihak. Pihak yang satu wajib untuk menyerahkan barang dan

⁵⁴ Ibid. , hlm. 65.

pihak lainnya wajib membayar harga barang tersebut. Jadi barangnya dan uangnya mungkin belum diserahkan pada waktu itu, yang baru ada hanya kewajiban-kewajiban antara para pihak dan belum terjadi penyerahan. Barang yang telah dibeli menjadi tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan dan penjual dapat menuntut harga atas barang itu. Hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1460 KUH-Perdata.

Menurut KUH-Perdata, untuk terjadinya jual beli harus ada persesuaian kehendak antara para pihak mengenai barang dan harga. Dengan kata lain, perjanjian jual beli adalah konsensual atau dalam perjanjian tersebut berlaku asas konsensual. Asas konsensualitas berarti bahwa dalam suatu perjanjian diperlukan kesepakatan. Hal tersebut adalah semestinya karena perjanjian adalah persesuaian kehendak yang berarti bahwa kedua belah pihak saling setuju dan sepakat.

Penjual berkewajiban untuk menyatakan dengan tegas bahwa ia mengikatkan diri pada perjanjian jual beli. Hal tersebut karena janji yang tidak terang dapat menimbulkan berbagai penafsiran. Selanjutnya kewajiban utama dari penjual setelah terjadi jual beli terhadap pembeli adalah :

1. Menyerahkan barang atau benda, baik secara yuridis maupun secara nyata;
2. Menanggung atau menjamin, maksudnya penjual harus menjamin agar pembeli terhindar dari dua macam kekecewaan yaitu penjual harus menjamin agar pembeli dapat menguasai barang yang dibelinya secara aman dan damai serta penjual juga menjamin tidak adanya cacad tersembunyi pada barang yang dijual ;
3. Penguasaan atas barang yang dijual itu secara aman dan tenteram, maksudnya barang yang telah dibeli tersebut tidak dalam perselisihan dengan pihak lain atau tidak berada dalam sengketa di pengadilan ;
4. Menjelaskan kepada pembeli mengenai cacad-cacad yang tersembunyi (*verborgen gebreken*) dari benda obyek jual beli, sehingga dapat menimbulkan pembatalan jual beli tersebut. Cacad itu menjadikan barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya atau mengurangi penggunaannya.

Apabila dilihat dari pembeli, maka dalam jual beli itu pembeli juga mempunyai kewajiban utama. Kewajiban utama pembeli tersebut adalah membayar harga dari obyek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati. Lazimnya pembayaran dilakukan di tempat pada waktu penyerahan obyek jual beli dilakukan. Apabila pembeli tidak melakukan pembayaran tersebut maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli.

Salah satu cara berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadinya pembebasan hak atas tanah. Hakikat dari pembebasan tanah tersebut adalah dimana seseorang melepaskan haknya kepada pihak lain dengan cara pemberian ganti rugi sesuai dengan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Jual beli atas tanah merupakan suatu bentuk perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta PPAT. Konsep jual beli atas tanah yang dituangkan dalam akta PPAT tersebut sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk membaliknamakan sertifikat tanahnya ke atas namanya pembeli.

Pada prinsipnya jual beli yang tidak ada cacat hukum, pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tersebut. Kepemilikan atas tanah tersebut tercatat di BPN dengan diterbitkan sertifikat atas tanah hak tersebut atas nama pembeli.

Perjanjian peralihan hak atas tanah mengacu pada Pasal 1320 KUH-Perdata. Pasal 1320 KUH-Perdata mengatur bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- c. suatu hal tertentu ;
- d. suatu sebab yang halal.⁵⁵

Selain persyaratan yang dicantumkan dalam Pasal 1320 KUH-Perdata tersebut juga masih perlu persyaratan lain menurut hukum adat untuk sahnya perjanjian peralihan hak atas tanah. Persyaratan jual beli menurut hukum adat tersebut yaitu : (a) Tunai dan (b) Terang. Hal tersebut karena Hukum Tanah di negara kita bersumber pada Hukum Tanah Adat. Secara sederhana “tunai”

⁵⁵ Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Op. cit.*, hlm. 339.

diartikan bahwa pelaksanaan jual beli dan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dianggap telah terjadi pada saat para pihak menyatakan kesepakatan. Meskipun jual beli itu pembayarannya tidak tunai dalam arti sehari-hari, hal tersebut bukan merupakan suatu yang pokok dan dianggap sebagai suatu utang-piutang antara penjual dan pembeli.

Selanjutnya secara sederhana “terang” diartikan bahwa pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan dihadiri oleh para saksi. Tambahan dua persyaratan itu merupakan unsur-unsur yang diambil dari unsur-unsur sistem hukum tanah adat yang telah diadopsi menjadi unsur-unsur dalam sistem hukum tanah nasional.⁵⁶

Perjanjian peralihan hak atas suatu barang harus diikuti dengan penyerahan yuridis atau penyerahan nyata sebab perjanjian peralihan hak dalam Pasal 1457 KUH-Perdata hanya bersifat mengikat dan tidak mempunyai kekuatan mengalihkan barangnya. Dengan kata lain, bahwa Pasal 1457 KUH-Perdata hanya mengatur perjanjian secara keseluruhan atau secara umum saja.

Apabila dilihat dari Hukum Adat Indonesia pengertian peralihan hak khususnya hak atas tanah bukan saja bersifat mengikat tetapi juga harus diikuti dengan penyerahan nyata dari penjual kepada pembeli yang diikuti dengan penyerahan uang dari pembeli kepada penjual. Oleh karena itu, meskipun perjanjian peralihan hak atas tanah menggunakan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata tetapi perlu juga ditambahkan syarat tunai dan terang sehingga peralihan hak tersebut tidak hanya bersifat mengikat saja melainkan juga mencakup penyerahan hak nyata atas tanah yang diperjual belikan.

Pelaksanaan perjanjian peralihan hak atas tanah harus memperhatikan persyaratan yang telah disebutkan di atas. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.⁵⁷ Ketiadaan pemenuhan syarat subyektif akan mengakibatkan akta peralihan hak itu dapat dibatalkan dan ketiadaan pemenuhan syarat obyektif mengakibatkan akta peralihan hak tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

⁵⁶ H. M. Ridwan Indra R.A. *Ragam Perjanjian di Indonesia*. (Jakarta : CV. Trisula, 1996), hlm. 4.

⁵⁷ R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta : Penerbit PT. Intermasa, 2004), hlm. 20.

Menurut ketentuan Pasal 1266 ayat (1) KUH-Perdata, syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat (2) KUH-Perdata menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya Pasal 1266 ayat (3) KUH-Perdata menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Dalam praktik di lapangan para pihak yang membuat suatu perjanjian sering mengabaikan ketentuan Pasal 1266 ayat (2) tersebut. Yurisprudensi berpendapat bahwa batalnya perjanjian adalah karena wanprestasi, sedangkan putusan hakim hanya menyatakan bahwa perjanjian itu telah batal (*declaratif*).⁵⁸ Akan tetapi terdapat juga Yurisprudensi yang menyatakan bahwa dalam hal pembeli sewa ingkar janji, penjual sewa tidak dapat menarik kembali barang yang menjadi obyek perjanjian meskipun hal tersebut telah disepakati.⁵⁹

Sebagaimana telah diketahui bahwa ketiadaan pemenuhan syarat subyektif mengakibatkan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan cara antara lain yaitu :

1. Pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada Hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.
2. Menunggu sampai adanya gugatan di depan Hakim untuk memenuhi perjanjian itu.

Pembatalan perjanjian di depan Pengadilan tersebut disebabkan pada saat perjanjian itu terjadi, salah satu pihak belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum, disetujuinya perjanjian karena di bawah ancaman atau karena kekhilafan mengenai objek perjanjian. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan dapat memohon kepada Hakim supaya perjanjian itu dapat dibatalkan. Selanjutnya mengenai sanksi hukum pembatalan tersebut berlaku setelah adanya putusan Pengadilan yang *inkracht van gewijzde* dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik tersebut.

⁵⁸ Cahyono, *op. cit.*, hlm. 152

⁵⁹ *Ibid.*

2.5. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶⁰

Sebagai pejabat pembuat akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.⁶¹

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik maka PPAT harus memenuhi segala ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terhadap PPAT yang membuat akta tidak berdasarkan peraturan perundangan-undangan akan dikenakan sanksi yang salah satu sanksi itu dapat berupa pembatalan akta PPAT.

Di samping wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, pembuatan akta juga wajib dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Saksi-saksi yang hadir dalam pembuatan akta tersebut haruslah memenuhi persyaratan sebagai saksi dalam perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (2) PMNA/ KBPN No. 3 Tahun 1997 bahwa dalam membuat akta PPAT harus menggunakan formulir yang disediakan Kantor Pertanahan Nasional. Kepala Kantor Pertanahan tidak akan mendaftarkan perbuatan hukum yang tidak dibuktikan dengan akta yang tidak menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang ditetapkan. Demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 96 ayat (2) dan (3) PMNA/ KPBN No. 3 Tahun 1997.

Salah satu hal yang paling pokok dalam pembuatan akta yaitu sebelum membuat akta, PPAT harus terlebih dahulu memeriksa pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan

⁶⁰ Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, cet 17, (Jakarta : Djembatan, 2006), hlm. 676.

⁶¹ Kartini Soedjendro, *loc. cit.*

(Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997). Selain itu PPAT juga meminta dan memeriksa dokumen-dokumen yang diserahkan oleh para pihak serta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk tahun berjalan dari objek perbuatan hukum tersebut. Hal tersebut dilakukan agar akta yang dibuat oleh PPAT itu dikemudian hari tidak menimbulkan konflik yang mengakibatkan akta tersebut dibatalkan.

Sanksi-sanksi terhadap PPAT yang tidak mematuhi ketentuan-ketentuan di atas, yaitu tindakan administratif berupa teguran tertulis bahkan PPAT tersebut dapat diberhentikan dari jabatannya. Selain itu, tidak menutup kemungkinan bagi pihak-pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi yang disebabkan oleh PPAT yang tidak memenuhi ketentuan pembuatan akta yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan mengenai sanksi di atas diatur dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.

2.6. Resume Putusan Pengadilan Negeri Kota Padang Nomor 03/PDT. G/2008. PDG tanggal 07 Juli 2008

Kasus ini berawal sekitar pertengahan bulan Januari tahun 2006 dimana pembeli (Penggugat) yaitu PT. Bumi Mas Berjaya bergerak dalam bidang perumahan dan diwakili oleh Direktornya bernama Afrida B meminta untuk melakukan pembebasan dengan pembayaran ganti rugi yang telah disepakati atas tanah hak milik sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik nomor 1005/Kuranji tercatat atas nama Syamsuar Makmur, Hasan Basri, Abdul Malik dan Nofrizal Alam (Tergugat A). Tanah yang menjadi objek perkara tersebut seluas 340 m² dari jumlah total seluruh tanahnya yaitu 14.752 m² yang terletak di Rukun Tetangga (RT) 04, Rukun Warga (RW) I, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji, Kota Padang. Pembelian tanah itu diperuntukkan sebagai sarana jalan yang menghubungkan perumahan yang dibangun penggugat dengan jalan utama.

Perjanjian jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dibuat secara lisan yang selanjutnya pada tanggal 7 Maret 2006 penggugat membayar lunas atas tanah seluas 340 m² itu dengan harga sebesar Rp. 68.000.000,- (enampuluh delapan juta Rupiah). Bukti pelunasan tanggal 7 Maret

2006 tersebut dilegalisasi Yanses Saam, S.H. Notaris di Kota Padang di bawah nomor 04/L/2006.

Setelah proses jual beli tersebut selesai, Tergugat A tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat menjual tanah seluas 14.752 m² kepada PT. Kamelia Inisia Cipta yang diwakili oleh Direktornya bernama Darmawan (Tergugat B). Perbuatan hukum berupa jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT di kota Padang yang bernama Indra Jaya S.H. (Tergugat D), sehingga tanah seluas 340 m² yang telah dibeli oleh Penggugat dijual kembali kepada Tergugat B. Untuk memenuhi prosedur pendaftaran tanah maka Tergugat D mengadakan pendaftaran objek jual beli tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Provinsi Kota Padang (Tergugat E) dan Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Pemerintah Kota Padang (Tergugat F).

Oleh karena Penggugat merasa dirugikan atas jual beli tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan ke tempat kediaman (domisili) yang tetap yaitu Pengadilan Negeri Kota Padang. Adapun tuntutan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan perjanjian jual beli lisan atas seluruh tanah sengketa adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan sebahagian dari tanah sengketa yaitu tanah dengan ukuran 2 m x 170 m² atau setara 340 m² adalah milik penggugat ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat A yang telah menjual tanah sengketa Tergugat B adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat D yang telah membuat Akta Jual Beli tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Membatalkan jual beli tanah sengketa yang dibuat oleh Tergugat D ;
7. Menyatakan beralihan hak tanah sengketa dari nama Tergugat A ke atas nama Tergugat B adalah tidak sah dan cacat hukum ;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat C dan atau Tergugat B yang telah mengajukan permohonan pengkavlingan tanah sengketa dan pernyataan pelepasan hak tanah kepada Tergugat F adalah perbuatan melawan hukum;

9. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Surat Situasi Keterangan Rencana Kota Tentang Pengkavlingan tanah sengketa No. 38/DIRTB-LING/10/2007 tanggal 3 Oktober 2007 yang diterbitkan oleh Tergugat F ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan sebahagian dari tanah sengketa ukuran 2 m x 170 m² atau setara 340 m² bebas dari segala hak-hak orang lain yang diperdapatnya ;
11. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan di atas tanah sengketa adalah kuat dan berharga ;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta sekalipun ada banding, kasasi atau verzet ;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
Atau mohon putusan yang seadil-adilnya.

Atas gugatan Penggugat tersebut di atas, para Tergugat menyangkal dan menolak dalil gugatan tersebut dan mengajukan eksepsi dan selanjutnya para Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Tergugat A

Dalam eksepsi

Di dalam eksepsi para Tergugat A menyatakan bahwa Penggugat sangat keliru menggugat Tergugat A disebabkan Tergugat A tidak mempunyai hak lagi atas obyek tanah sengketa itu. Para Tergugat A mengakui bahwa tanah hak milik No.1005, luas 14.752 m² tercatat atas nama : 1. Anwar Makmur, 2. Bukahar, 3. Hasan Basri. Selanjutnya tanah Hak milik No. 1005, luas 17.752 m² sudah beralih ke atas nama Tergugat B berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat B dihadapan Tergugat D.

Dalam Pokok Perkara

Para Tergugat A menolak gugatan Penggugat seluruhnya. Hal tersebut disebabkan Penggugat menyatakan Tergugat A adalah pemilik tanah obyek perkara, sedangkan obyek perkara itu sudah menjadi milik Tergugat B, berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (Indra Jaya.

SH Notaris/PPAT) di Padang. Selanjutnya para Tergugat A menyatakan bahwa tanah obyek perkara seluas 2 m x 170 m sekarang adalah tanah fasilitas umum (FASUM), yang telah dipergunakan oleh masyarakat umum dan Tergugat A sekarang ini bukan pihak yang menguasai obyek perkara itu.

Atas dalil-dalil eksepsi di atas para Tergugat C menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Tergugat C

Dalam Eksepsi Tergugat C menyatakan bahwa Penggugat PT. Bumi Mas Berjaya (PT. Kosong) tidak merupakan subyek hukum yang berhak mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, sebab yang berhak mewakili ke luar dan ke dalam suatu PT. (Perseroan Terbatas) adalah Direkturnya dan atau Direksi yang berhak untuk itu. Tergugat B menyatakan bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat B tidak jelas hubungan hukumnya.

Selanjutnya dalam pokok perkara Tergugat C mengaku bahwa benar telah membeli tanah seluas 340 m² (2 x 170 m) bahagian tanah SHM No.1005/GS No. 6774 luas 14.752 tertanggal 28 Agustus 1995 terletak di RT. 02/RW. I, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji, Kota Padang. Akan tetapi Tergugat C menyatakan bahwa tanah obyek perkara itu telah menjadi jalan yang merupakan fasilitas umum (FASUM) menuju kompleks perumahan Wisma Bumi Mas milik Penggugat. Tergugat C juga membangun kompleks perumahan dan membangun sendiri jalan dengan tidak mempergunakan jalan yang dibangun oleh Penggugat menuju Perumahan Wisma Bumi Mas milik Penggugat.

Atas dalil-dalil gugatan tersebut di atas Tergugat C mengajukan tuntutan / petitum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat C ;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Dalam pokok perkara

1. Menerima jawaban Tergugat C seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya ;

3. Mohon putusan yang seadil-adilnya jika majelis Hakim berpendapat lain.

Tergugat D

Tergugat D tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat.

Tergugat E

Tergugat E dalam eksepsinya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat. Hal tersebut disebabkan Penggugat mendalilkan dalam posita gugatan luas obyek perkara 2 m x 170 m² atau setara dengan 340 m² sedangkan sesuai data yang ada pada Tergugat E Sertipikat Hak Milik No. 1005 / Kel. Kuranji GS No. 6674 tanggal 28 Agustus 1993 dengan luas 14.752 m² atas nama Anwar Makmur, Bukahar dan Hasan Basri. Selanjutnya Tergugat menyatakan dalam eksepsinya bahwa Tergugat E tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat perihal wanprestasi dari perjanjian yang dilakukan antara Tergugat A dan Tergugat B dengan Penggugat.

Dalam pokok perkara Tergugat E menerbitkan Seripikat Hak Milik No. 1005, Kelurahan Kuranji, Gambar Situasi No. 6774 tanggal 28 Agustus 1993 dengan luas 14. 752 m² atas nama Tempang. MKW berdasarkan Surat Keterangan Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 Desember 1996 atas permohonan hak milik yang diajukan Anwar Makmur, Cs selaku ahli waris dari Almarhum (Alm) Tempang dengan melampirkan surat-surat yang diperlukan. Tergugat A pada tahun 2007 mengajukan permohonan kepada Tergugat E untuk menerbitkan sertipikat lagi karena sertipikat sebelumnya hilang. Setelah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan maka Tergugat E menerbitkan sertipikat pengganti dengan Hak Milik No. 3637/ Kelurahan Kuranji, Gambar Situasi No. 2015 tanggal 28 Pebruari 2007 dengan luas 14.752 m² atas nama 1. Anwar Makmur, 2. Bukahar, dan 3. Hasan Basri. Dengan dikeluarkan sertipikat pengganti tersebut di atas maka sertipikat No. 1005 dinyatakan tidak berlaku lagi. Selanjutnya sertipikat itu dijadikan obyek jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat D dan berdasarkan akta jual beli tersebut Tergugat E melakukan pencatatan peralihan hak dari Tergugat A kepada Tergugat B pada tanggal 17 Juli 2007.

Berdasarkan dalil-dalil jawaban dari Tergugat E, selanjutnya Tergugat E mengajukan tuntutan/ petitum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat E ;
2. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;
3. Jika Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat E mohon putusan yang seadil-adilnya.

Tergugat F

Tergugat F menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena Tergugat F melaksanakan pengkavlingan atas permohonan Tergugat B. Permohonan Tergugat B tersebut telah memenuhi persyaratan administrasi dan sah menurut hukum, sedangkan mengenai proses legalitas surat-surat tidak merupakan wewenang Tergugat F.

Adapun tuntutan/ petitum dari Tergugat F adalah menolak gugatan Penggugat dan membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara tersebut kepada Penggugat.

Pengadilan Negeri Kota Padang

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Padang memberikan putusan yang pada intinya sebagai berikut :

Dalam eksepsi

Menolak seluruh eksepsi para Tergugat.

Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;

2. Menyatakan sebahagian dari tanah sengketa yaitu tanah dengan ukuran 2 m x 170 m² atau setara 340 m² adalah milik Penggugat ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat A yang telah menjual tanah sengketa seluas 340 m² kepada Tergugat B adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat D yang telah membuatkan akta jual beli tanah sengketa 340 m² adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Membatalkan akta jual beli tanah sengketa seluas 340 m² yang dibuat oleh Tergugat D ;
6. Menyatakan peralihan hak tanah sengketa seluas 340 m² dari nama Tergugat A ke atas nama Tergugat B adalah tidak sah dan cacat hukum ;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat C dan atau Tergugat B yang telah mengajukan permohonan pengkavlingan tanah sengketa seluas 340 m² dan pernyataan pelepasan hak tanah kepada Tergugat F adalah perbuatan melawan hukum ;
8. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Surat Situasi Keterangan Rencana Kota Tentang Pengkavlingan Tanah sengketa No. 38/DIRTB/KRK-LING/10/2007 tanggal 3 Oktober 2007 yang diterbitkan oleh Tergugat F ;
9. Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.989.000,- (tiga juta Sembilan ratus delapan puluh Sembilan ribu Rupiah) ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Setelah putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri dibacakan tersebut terhadap pihak yang kalah dalam perkara itu telah mengajukan upaya hukum biasa yaitu banding ke Pengadilan Tinggi Sumatera Barat. Kemudian para pihak tersebut mencabut upaya hukum biasa itu, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kota Padang ini sudah *inkracht van gewijzde*.

2.7. Analisis Putusan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT dan Analisis Hukum

Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Padang menyatakan bahwa perjanjian jual beli secara lisan antara Penggugat

dengan Tergugat A yang kemudian pelunasannya dilegalisasi oleh Notaris dengan nomor legalisasi 04/I/2006, tanggal 7 Maret 2006 adalah benar serta telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH-Perdata. Hal tersebut karena perjanjian tersebut lahir pada saat adanya kata sepakat antara pihak-pihak, yang dalam kasus ini para pihak yaitu Penggugat dengan para Tergugat A. Terjadinya kesepakatan jual beli tanah seluas 2 m x 170 m atau setara 340 m² itu dengan adanya bukti pelunasan yang telah dilegalisasi oleh Notaris.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensual atas mana pasal-pasal 1320 BW dan berikutnya berlaku.⁶² Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH-Perdata, syarat-syarat sah dari perjanjian adalah :⁶³

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, berarti antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terdapat kesesuaian kehendak.
- b. Kecakapan untuk mengadakan perikatan, berarti pihak-pihak yang membuat perikatan itu adalah cakap dan berwenang.
- c. Sesuatu hal tertentu, berarti obyek perjanjian tersebut harus dapat ditentukan.
- d. Suatu sebab yang halal, berarti obyek perjanjian tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat undang-undang memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus.⁶⁴

Syarat pertama dan kedua tersebut di atas merupakan syarat subyektif karena mengenai pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian tersebut tetap mengikat sepanjang tidak dibatalkan oleh Hakim di Pengadilan. Selanjutnya syarat ketiga dan syarat keempat disebut syarat obyektif. Syarat obyektif merupakan syarat yang berhubungan dengan perjanjian.

⁶² Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, cet. 2, (Yogyakarta : PT. Mustika Wikasa, 1995), hlm. 5.

⁶³ Ridwan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumni, 1985), hlm. 214.

⁶⁴ Soerjopratiknjo, *loc. Cit.*

Dalam hal syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak itu akan batal demi hukum

Menurut penulis akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat D antara para Tergugat A dengan Tergugat B atas sebidang tanah hak milik seluas 14.752 m² yang terletak di RT. 04, RW I, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji sebagaimana ternyata dari sertipikat Hak Milik No. 1005 tersebut terjadi karena tipuan dari para Tergugat A. Sebagaimana telah kita ketahui bahwa alasan penipuan, dianggap ada jika tipu-muslihat yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata menyebabkan pihak yang lain sepakat untuk membuat perjanjian. Penipuan melibatkan kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian, untuk mengelabui pihak lawan yang mengakibatkan pihak lawan tunduk pada perjanjian. Lazimnya dianggap, bahwa satu macam pembohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan ini, melainkan harus ada suatu rangkaian pembohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan tipu muslihat (*kungstgrepen*).⁶⁵ Penipuan itu tidak boleh dipersangkakan saja tetapi harus dibuktikan. Berdasarkan uraian di atas, maka jelas bahwa obyek jual beli tersebut sudah tidak milik para Tergugat A lagi tetapi sudah menjadi milik Penggugat. Mengenai kasus jual beli antara Tergugat A dengan Tergugat B ini maka menurut Pasal 1471 KUH-Perdata, jual beli tersebut batal dan Tergugat B berhak menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Hukum perjanjian dalam KUH-Perdata menganut asas Konsensualisme. Asas Konsensualisme merupakan suatu perjanjian lahir cukup dengan adanya kata sepakat antara para pihak. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian tersebut mengikat antara pihak-pihak dalam perjanjian.

Perjanjian jual beli sudah ada pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang yang menjadi obyek jual beli dan harga barang yang diperjual belikan. Dengan demikian, setelah kedua belah pihak setuju dengan harga dan barang, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Ketentuan mengenai asas Konsensuil perjanjian diatur dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang mengatakan : “

⁶⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, cet. 8, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hlm. 34.

Jual beli telah terjadi antara kedua belah Pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar “.⁶⁶

Apabila dilihat dari hukum adat, jual beli adalah perbuatan tukar menukar dengan pembayaran, dimana penjual berkewajiban menyerahkan barang yang akan dijualnya dan berhak menerima pembayarannya dari pembeli dan pembeli berkewajiban menyerahkan pembayaran dan berhak menerima barangnya.⁶⁷ Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut jual beli lepas. Jual beli lepas adalah perbuatan “penyerahan”, dengan demikian tidak sama maksudnya dengan “*levering*” menurut KUH-Perdata. Hal tersebut karena hukum adat tidak memisahkan jual beli dengan penyerahan sebagaimana menurut KUH-Perdata.

Dalam hukum adat pada dasarnya setiap perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum hanya akan mendapat perlindungan hukum, jika dilakukan secara sah. Untuk menjamin bahwa suatu perbuatan hukum itu sah maka perbuatan itu harus dilakukan secara terang. Perbuatan hukum tersebut dilakukan secara terang jika perbuatan hukum itu dilakukan sepengetahuan pimpinan persekutuan.⁶⁸ Di samping itu hukum adat tidak mengenal ketentuan syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam KUH-Perdata.

Dalam kasus jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat A pada tanggal 7 Maret 2006 sebagaimana ternyata dari kuitansi pembayaran dilegalisasi oleh Notaris tertanggal 7 Maret 2006 dengan nomor legalisasi : 04/L/2006. Dengan demikian pada tanggal 7 Maret 2006 tersebut telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat A. Kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa para pihak dalam perjanjian jual beli itu telah ada kesesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak antara pembeli dengan penjual dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan walaupun perjanjian itu hanya dinyatakan secara lisan.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Hilman Hadikusumah, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung : Tarsito, 1982), hlm. 88.

⁶⁸ Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Bandung : Tarsito, 1982), hlm. 97.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli tanah seluas 2 m x 170 m atau 340 m² yang menjadi obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah. Keabsahan perjanjian jual beli itu apabila ditinjau dari KUH-Perdata telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH-Perdata dan membawa akibat yang mana kedua belah pihak yang ada dalam perjanjian tersebut wajib memenuhi isi perjanjian atau dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. Kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1338 KUH-Perdata yang dinyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya ;
2. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali, selain dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu ;
3. Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Pasal 1338 KUH-Perdata menegaskan bahwa perjanjian itu berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya yang artinya bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah itu mengikat kedua belah pihak terutama pihak yang membuatnya. Setiap orang atau subyek hukum dapat secara bebas membuat perjanjian asal perjanjian itu tidak bertentangan dengan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat A menurut KUH-Perdata adalah sah. Di samping itu perjanjian jual beli tersebut juga telah memenuhi unsur terang dan tunai. Dengan kata lain bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut beralih dari penjual kepada pembeli. Pada kenyataannya setelah perjanjian jual beli tersebut terjadi dalam arti hak kepemilikan obyek jual beli itu tidak beralih kepada Penggugat akan tetapi kepemilikan obyek jual beli tersebut beralih kepada pihak lain yaitu Tergugat C. Hal ini jelas bahwa perbuatan Tergugat A tersebut melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata yang maksudnya mereka tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian. Adapun isi dari Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata berbunyi sebagai berikut :“ Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.”

Selanjutnya mengenai keinginan Penggugat untuk membatalkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT antara para Tergugat A dengan Tergugat B (yang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut mewakili Tergugat C) dapat dilaksanakan. Hal tersebut karena perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta otentik itu bertentangan dengan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk membatalkan suatu perjanjian, meskipun tidak adanya kata sepakat antara Penggugat dengan para Tergugat. Gugatan Penggugat yang meminta pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT itu didasari oleh Pasal 1338 ayat (2) KUH-Perdata.

Dari apa yang telah diuraikan dalam kasus Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Padang Nomor : 03/PDT. G/2008 /PN. PDG, menurut penulis duduk perkara tersebut adalah adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT yang obyek dari perjanjian jual beli itu adalah tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat. Oleh karena itu, perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat A dengan Tergugat B sebagai wakil dari Tergugat C untuk tindakan hukum tersebut yang dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Tergugat D itu dimintakan pembatalan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Kota Padang.

Apabila dilihat syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH-Perdata dan terpenuhinya syarat terang dan tunai maka penulis menyatakan bahwa perjanjian tersebut adalah sah. Dengan adanya bukti pelunasan jual beli tanah yang telah dilegalisasi oleh Notaris tertanggal 7 Maret 2006 nomor : 04/L/2006, maka dapat diketahui bahwa telah terjadi kesepakatan antara para Tergugat A dengan Penggugat, dimana para Tergugat sepakat untuk melepaskan hak kepemilikan atas tanahnya dan Penggugat sepakat untuk membayar harga tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta Rupiah). Dilihat dari kecakapan para pihak, para pihak dalam perjanjian tersebut yaitu Penggugat dengan para Tergugat A dapat dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Dimana para pihak tersebut telah dewasa dan sehat jasmani maupun rohani. Apabila dilihat dari syarat pokok yang tertentu, maka perjanjian jual beli tersebut jelas obyeknya yaitu tanah seluas 2 m x 170 m atau setara 340 m².

Selanjutnya dilihat dari syarat suatu sebab yang halal yaitu pembebasan dengan pembayaran ganti rugi sebidang tanah seluas 2 m x 170 m atau setara 340 m² tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut penulis dalam kasus ini para Tergugat A telah melanggar isi perjanjian yang telah disepakati dengan Penggugat. Hal tersebut terbukti dengan ketiadaan itikad baik dari para Tergugat A yang menjual kembali obyek perkara kepada Tergugat B. Perbuatan para Tergugat A itu bertentangan dengan Pasal 1338 KUH-Perdata. Sedangkan tindakan Tergugat B yang membeli obyek perkara tidak lain terjadi karena ketiadaan pemenuhan syarat subyektif. Syarat subyektif disini adalah kesepakatan antara para Tergugat A dengan Tergugat B tersebut terjadi karena penipuan, dimana para Tergugat A tersebut menjual tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat. Luas tanah yang dijual kepada Penggugat yaitu 2 m x 170 m atau setara 340 m² dalam bentuk pembebasan hak yang diikuti dengan pembayaran ganti rugi, dijual kembali kepada Tergugat B dengan luas 14.752 m².

Sedangkan mengenai PPAT yang membuat akta jual beli tanah seluas 14.752 m², menurut penulis akta itu dapat dibatalkan disebabkan karena obyek dari perjanjian telah beralih kepada pihak lain yaitu Penggugat. Selanjutnya mengenai Tergugat E dan Tergugat F merupakan badan instansi pemerintah yang memiliki tugas untuk melaksanakan kepentingan masyarakat dalam hal pengurusan tanah. Akan tetapi menurut analisis penulis perbuatan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat A tidak didaftarkan atau tanpa sepengetahuan Tergugat E dan Tergugat F, sehingga mengakibatkan timbulnya gugatan ini.

Penulis menyimpulkan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Padang tersebut sudah benar karena adanya bukti-bukti telah terjadi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tersebut seperti perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat yang merugikan hak penggugat. Yang dimaksud hak Penggugat di sini adalah hak milik atas tanah seluas 2 m x 170 m atau setara 340 m² yang diperuntukkan sebagai jalan menuju perumahan yang dibangun oleh Penggugat. Dilihat dari sudut KUH-Perdata maka kasus ini tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1338 KUH-Perdata. Selanjutnya mengenai perjanjian jual beli lisan antara Penggugat dengan para Tergugat A yang

disebutkan dalam jawaban para Tergugat, menurut Penulis bukan merupakan permasalahan karena perjanjian jual beli itu telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata dan telah memenuhi syarat terang dan tunai.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Kota Padang ada kekurangan di dalam menempatkan posisi penggugat yang tidak diwakili oleh Direksinya. Yang dimaksud dengan hal tersebut adalah Penggugat adalah Direksi bukan PT. Bumi Mas Berjaya karena sebagaimana diketahui bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh perorangan yaitu warga negara Indonesia. Dan jika dilihat dari posisi Tergugat C yang merupakan sebuah perseroan, menurut Penulis kedudukan PT. Kamela Inisia Cipta tersebut tidak perlu dijadikan sebagai Tergugat karena wewenang direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.⁶⁹

Hukum Tanah Indonesia menganut asas terang, tunai dan riil. Yang dimaksud terang adalah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Tunai adalah tunai yang sebenar-benarnya sedangkan riil adalah dengan disaksikan oleh saksi-saksi yang dapat dipercaya berkaitan dengan para pihak dan obyek tanah. Saksi-saksi yang dimaksud dalam asas riil tersebut seperti Kepala Desa, Lurah dan Camat. Ketiga asas tersebut merupakan pedoman bagi para hakim di pengadilan dalam memberi putusan terhadap kasus-kasus tanah yang terjadi di masyarakat. Menurut Penulis di dalam kasus pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT ini, ketiga asas tersebut telah dipenuhi antara para Tergugat A dengan Tergugat B dan antara para Tergugat A dengan Penggugat asas terang dan riil tidak dipenuhi. Perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi asas terang dan riil tersebut disebabkan tidak dibuat dihadapan PPAT dan tidak disaksikan oleh saksi-saksi yang dapat dipercaya berkaitan dengan para pihak dan obyek tanah seperti : Lurah Kuranji atau Camat Kuranji. Meskipun asas terang dan riil tidak dipenuhi tetapi dalam kasus ini perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat A, terbukti bahwa para Tergugat A melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1338 KUH-Perdata.

⁶⁹ Sujud Margono, *Hukum Perusahaan Indonesia*, cet. 1, (Jakarta : CV. Novindo Pustaka Mandiri, 2008), hlm. 75.

Menurut penulis dalam hal akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dibatalkan bukanlah sepenuhnya kesalahan dari PPAT sendiri, karena dalam membuat akta tersebut selain berdasarkan bukti-bukti yang ada juga didasarkan dari keterangan-keterangan para pihak. Akan tetapi dalam kasus ini dapat disimpulkan bahwa tidak adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah yang maksudnya adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu disebabkan segala perbuatan yang mengakibatkan perubahan pemegang hak terdaftar salah satunya seperti pembebasan hak atas tanah yang diikuti dengan pembayaran ganti rugi. Hal tersebut guna memenuhi *asas mutakhir pendaftaran*, yang tujuannya agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Sedangkan dilihat dari perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat A tersebut, perjanjian itu tidak dibuat dengan akta PPAT yang merupakan syarat untuk mendaftarkan segala perbuatan hukum atas tanah sehingga tidak terjadi perubahan pemegang hak milik atas tanah obyek perkara tersebut. Dan dengan data yang ada di Kantor Pertanahan tersebut, PPAT membuat akta jual beli antara para Tergugat A dengan Tergugat B.

Keharusan segala perbuatan hukum atas tanah dilakukan dihadapan PPAT merupakan cara untuk menghindari terjadi perselisihan antara para pihak dikemudian hari. Akta PPAT adalah sebagai alat bukti yang fungsinya memastikan suatu peristiwa hukum benar telah terjadi dengan disaksikan oleh para saksi-saksi sehingga menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala peralihan hak atas tanah harus bekerja sedemikian rupa agar menghasilkan akta yang tidak merugikan kepentingan para pihak dalam akta itu sendiri maupun pihak ketiga.

Perjanjian jual-beli adalah batal demi hukum apabila tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undang-undang. Sebagaimana diketahui dalam

kasus ini bahwa obyek dari perjanjian jual beli adalah tanah maka dalam perjanjian jual-beli tanah tersebut ditetapkan suatu format isian bentuk atau cara tertentu yang dinamakan perjanjian formal.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Kota Padang Nomor : 03/PDT. G/2008/PN. PDG tanggal 7 Juli 2008 yang intinya menyatakan bahwa tanah seluas 2 m x 170 m atau setara 340 m² yang merupakan bahagian tanah sertipikat Hak Milik No. 1005 GS. No. 6774 tanggal 28 Agustus 1995 adalah benar milik Penggugat. Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan bukti-bukti berupa : foto copy surat pelunasan jual beli tanggal 7 Maret 2006 No. 04/I/2006, foto copy surat keterangan situasi rencana kota No. 38/DRTB/KRK/LING/10/2007 tanggal 3 Oktober 2007 dan foto copy akta jual beli antara para Tergugat A dengan Tergugat B Nomor 669/2007 tanggal 13 Juli 2007 yang diajukan kepada Majelis Hakim merupakan bukti bahwa Perbuatan para Tergugat A menjual obyek perkara kepada Tergugat B adalah perbuatan melawan hukum. Hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang digariskan dalam KUH-Perdata yang mewajibkan para pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati karena isi perjanjian itu merupakan undang-undang terhadap pihak-pihak yang membuatnya. Selain itu, perbuatan para Tergugat A tersebut dengan ketiadaan itikad baik dalam melaksanakan perjanjian sebelumnya dengan Penggugat. Dengan demikian perjanjian secara lisan tersebut sudah mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya dan isi perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dihapuskan selama tidak dengan kata sepakat kedua belah pihak atau oleh alasan-alasan yang cukup kuat oleh undang-undang dinyatakan untuk itu.

Selanjutnya penulis sependapat dengan putusan pengadilan yang membatalkan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT tersebut. Perbuatan Tergugat D sebagai pejabat umum yang mempunyai tugas dan wewenang membuat akta jual beli tanah antara para Tergugat A dengan Tergugat B merupakan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut karena hak milik atas obyek tanah dalam akta jual beli itu sebahagian sudah beralih kepada Penggugat walaupun dalam sertipikatnya masih tercatat atas nama para Tergugat A.

Berdasarkan uraian di atas maka perjanjian jual beli yang dilakukan antara para Tergugat A dengan Tergugat B menurut hukum tidak sah walaupun telah dibuat Akta Jual-Beli dihadapan PPAT. Sebagaimana diketahui sebelum dilakukannya perjanjian tersebut telah didahului dengan adanya kesepakatan jual beli antara para Tergugat A itu sendiri dengan Penggugat sebagai pihak yang membeli obyek jual beli seluas 2 m x 170 m atau setara 340 m² untuk pertama kalinya. Dengan demikian pembuatan akta jual-beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut adalah persyaratan administrasi sebagai dasar untuk mendaftarkan perubahan data kepemilikan hak atas tanah pada pendaftaran tanah, sehingga akta jual beli tersebut dibuat sebagai pembuktian bahwa benar telah terjadi peristiwa jual beli tanah antara para pihak.

