

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
MENGUNAKAN KETERANGAN PALSU**
(Studi Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh :

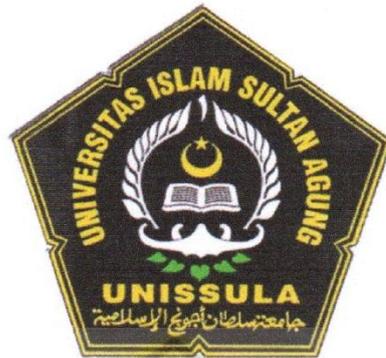
Maulana Achmad Afifianto

30301800221

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
MENGUNAKAN KETERANGAN PALSU**

(Studi Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Umr.)



Disusun Oleh :

Maulana Achmad Afianto

30301800221

Pada tanggal,

telah disetujui oleh :

Dosen pembimbing

Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.

NIDN : 06-2102-7401

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
MENGUNAKAN KETERANGAN PALSU
(Studi Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.)**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Maulana Achmad Affianto
30301800221

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 2022
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H. M.H

NIDN: 06-0707-7601

Anggota

Anggota

Dr. Sutrisno, S. Ag, S.H,M.H

NIDN : 88-5297-0018

Dr. Lathifah Hanim,S.H.,M.Hum.,M.Kn.

NIDN : 06-2102-7401

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H. M.H

NIDN: 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Maulana Achmad Afifianto

NIM : 30301800221

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT MENGGUNAKAN KETERANGAN PALSU (Studi Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.)”. adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang,

2022



Maulana Achmad Afifianto



PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Maulana Achmad Afifianto

NIM : 30301800221

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

**“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
MENGUNAKAN KETERANGAN PALSU (Studi Putusan Nomor :
80/Pdt.G/2015/PN.Unr.)”**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

2022



Maulana Achmad Afifianto

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Jangan mundur sebelum mencoba, beban berat itu hanya ada pada pikiran, coba dulu nanti akan terbiasa”

-Menjadi Akhwat-

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- + Kedua Orang Tua Bapak Sucipto dan Ibu Suratmi sebagai salah satu bukti cinta dan rasa terima kasihku yang telah memberikan dukungan untuk menyelesaikan karya tulis ini.
- + Almameterku UNISSULA.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT MENGGUNAKAN KETERANGAN PALSU (Studi Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.)”** Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak , oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Kedua orang tua penulis Bapak Sucipto dan Ibu Suratmi yang selalu mendoakan penulis agar tetap semangat dan memotivasi penulis dalam beribadah, serta mencari ilmu dalam dunia perkuliahan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH. MH selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
4. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang serta Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
5. Ibu Dr. Aryani Witasari S.H., M.Hum. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang serta Bapak Deny Suwondo, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
6. Ibu Dr.Hj., Siti Ummu Adillah SH.,M.Hum selaku dosen wali yang kesabarannya yang telah membimbing penulis dalam perkuliahan
7. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn. selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu tenaga maupun pikiran hingga skripsi ini

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Teman Teman Fakultas Hukum UNISSULA.
11. Terimakasih kepada para narasumber yang sudah menciptakan buku dan menerbitkan buku yang berkaitan dengan penulisan skripsi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi penulis.
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

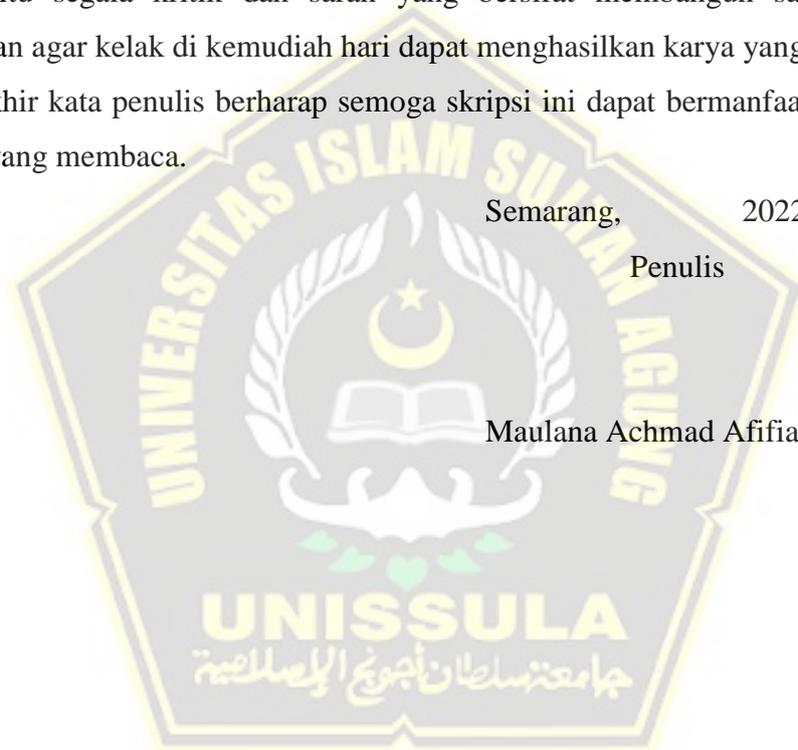
Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 2022

Penulis

Maulana Achmad Afifianto



ABSTRAK

Penelitian ini, berjudul Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Menggunakan Keterangan Palsu (Studi Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2015/Pn.Unr.) penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr, mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr serta untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr

Metode penelitian menggunakan pendekatan *juridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa Keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr yaitu perjanjian jual beli yang di buat oleh Tergugat I dengan cara memalsukan C desa yang akhirnya menjadi sertifikat hak milik merupakan perjanjian yang dibuat dengan cara melakukan serangkaian tipu muslihat. Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Tergugat I merupakan pihak yang melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai orang yang mengakui kepunyaan orang lain dengan menggunakan keterangan palsu sehingga perjanjian jual beli atas tanah tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti cacat hukum. Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr yaitu Akibat hukum perjanjian jual beli yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu dapat dimintakan pembatalannya kepada Pengadilan Negeri setempat hal tersebut didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa penipuan dalam hal ini memberikan keterangan palsu sebagai pemilik dari tanah Penggugat I dan Penggugat II . sedangkan Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr yaitu majelis hakim memperhatikan serta menimbang bukti-bukti yang ada dalam persidangan sehingga putusan yang diputus oleh majelis Hakim adalah Putusan yang seadil-adilnya.

Kata Kunci : Keabsahan, Perjanjian Jual-Beli, Tanah

ABSTRACT

This study, entitled The Validity of the Land Purchase Agreement Made Using False Information (Decision Study Number: 80/Pdt.G/2015/Pn.Unr.) This study aims to determine the validity of the land sale and purchase agreement made using false information in case Number : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr, to know the legal consequences of the land sale and purchase agreement made using false information on the case Number: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr and to find out the basis for the judge's considerations in deciding the case Number: : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr

The research method uses a sociological juridical approach. The data source is obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. data analysis in a systematic way includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.

Based on the results of the study, it can be concluded that the validity of the land sale and purchase agreement made using false information in case Number: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr, namely the sale and purchase agreement made by Defendant I by falsifying village C which eventually became certificate of ownership is an agreement made by means of a series of ruses. The legal facts found in the case from the decision are clearly that Defendant I is the party who committed the fraud based on Article 1328 of the Civil Code as a person who admits to belonging to another person by using false information so that the sale and purchase agreement on the land can be categorized as as an agreement that is proven to be legally flawed. The legal consequences of a land sale and purchase agreement made using false information in case Number: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr, namely the legal consequences of a sale and purchase agreement made using false information can be requested for cancellation to the local District Court, this is based on Article 1328 of the Civil Code states that fraud in this case provides false information as the owner of the land of Plaintiff I and Plaintiff II. While the basis for the judge's consideration in deciding the case Number: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr, namely the panel of judges pays attention to and weighs the evidence in the trial so that the decision made by the panel of judges is a fair decision.

Keywords: Validity, Sale-Purchase Agreement, Land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	Error!
Bookmark not defined.	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat penelitian.....	7
E. Terminologi	7
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	15
1. Pengertian Perjanjian	15
2. Syarat Sahnya Perjanjian	17
3. Asas-asas Hukum Perjanjian	19

4.	Unsur-unsur Perjanjian	22
5.	<i>Wanprestasi</i>	23
B.	Tinjauan Tentang Jual Beli	27
1.	Pengertian Jual Beli	27
2.	Hak Penjual.....	28
3.	Kewajiban Penjual	29
4.	Hak Pembeli.....	32
5.	Kewajiban Pembeli.....	33
6.	Resiko dalam jual beli	33
C.	Tinjauan Tentang Pertanahan.....	36
1.	Pengertian Tanah	36
2.	Hak atas tanah berdasarkan UUPA.....	37
3.	Pendaftaran Hak Atas Tanah	40
D.	Tinjauan Umum tentang Keterangan Palsu.....	51
E.	Perjanjian Jual Beli Dalam Perspektif Islam.....	52
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		56
A.	Keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.....	56
B.	Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.....	67
C.	Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.....	75
BAB IV PENUTUP		78
A.	Kesimpulan.....	78
B.	Saran.....	79

DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN.....	85



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut.¹

Perjanjian adalah satu hal yang penting dalam hukum perdata, oleh karena itu hukum perdata banyak mengatur peraturan hukum yang berdasar atas janji-janji seseorang kepada orang lain. Perjanjian adalah satu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain atau orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.² Suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila memenuhi unsur dan syarat sah perjanjian dimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan sebagai berikut :

“Untuk sahnya 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.”

Syarat sah perjanjian diatas terdapat syarat Subjektif dan syarat Objektif, yang dimaksud syarat Subjektif adalah “Sepakat mereka yang mengikatkan

¹ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 247

² Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dirinya” dan “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, sedangkan yang dimaksud syarat Objektif adalah “Suatu hal tertentu” dan “Suatu sebab yang halal”. Syarat Subjektif dari perjanjian adalah “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, kecakapan tersebut yaitu telah genap berusia dua puluh satu tahun sementara berdasar pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Dalam hal sebagaimana yang dimaksud tidak cakap yaitu didasarkan pada Pasal 1330 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata:

Tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1. Orang-orang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan- persetujuan tertentu.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat Subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat Objektif maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Dapat dibatalkan disini maksudnya yaitu salah satu pihak dapat memintakan pembatalan, akan tetapi perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).³ Batal demi hukum adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.⁴

³<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl4141/pembatalan-perjanjian-yang-batal-demi-hukum> diakses pada tanggal 28 Oktober 2021, Pukul 05.33 WIB

⁴ *Ibid*

Sama halnya dengan suatu perjanjian jual beli, dimana di dalamnya juga harus memenuhi unsur Pasal 1320 dan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual-beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, yang mana pihak penjual terikat dengan menyerahkan suatu kebendaan dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan. Jual-beli tanah merupakan proses peralihan hak dengan menggunakan prinsip dasar yaitu Terang dan Tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, pejabat umum yang berwenang seperti Kepala Adat, Camat, dan PPAT. Tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai.⁵

Berdasar pada uraian diatas bahwa dengan dilakukannya perjanjian jual beli maka terjadi proses peralihan suatu hak kebendaan berupa tanah dari penjual ke pembeli. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perolehan tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan

⁵ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010, hal. 16

mana pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikian rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁶

Jual beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli, tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli itu: tanah mana yang akan dijual dan berapa harganya, bilamana jual belinya akan dilakukan. Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian, yang kiranya dapat disebut perjanjian akan (melakukan) jual beli.⁷

Jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan diberlakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang di tandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan.

⁶ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal.7

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1991, hal. 17

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, setelah terpenuhinya syarat materiil maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Dalam Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971, pendaftaran hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli.⁸ Selain mengenai syarat sahnya perjanjian dalam jual beli sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, ketentuan lain dalam peralihan keabsahan jual beli perlu diperhatikan. Karena dalam undang-undang mengatur perjanjian jual beli ada yang memang diperbolehkan hanya secara dibawah tangan seperti perjanjian kerja, sewa-menyewa dll. Adapula undang-undang yang mengatur harus dibuat secara otentik seperti dalam jual beli tanah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum untuk mengetahui penyelesaian permasalahan yang berkaitan dengan judul yang diangkat yaitu **KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT MENGGUNAKAN KETERANGAN PALSU** (Studi Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pembahasan adalah sebagai berikut:

⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 77

1. Bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr?
2. Apa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr?
3. Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr
3. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr

D. Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata, mengenai keabsahan suatu perjanjian khususnya perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat

Agar lebih memahami ataupun lebih mengetahui bagaimana keabsahan suatu perjanjian khususnya perjanjian jual beli tanah.

b. Bagi pengambil kebijakan/pemerintah

Diharapkan dapat menjadi pedoman yang komprehensif bagi para praktisi atau penegak hukum khususnya di bidang pertanahan dalam memahami keabsahan suatu perjanjian khususnya perjanjian jual beli tanah.

E. Terminologi

1. Keabsahan

Istilah keabsahan merupakan terjemahan dari istilah hukum Belanda “*rechtmatig*” yang secara harfiah dapat diartikan sebagai “berdasarkan atas hukum”. Dalam bahasa Inggris, istilah keabsahan disebut dengan “*legality*” yang mempunyai arti “*lawfulness*” atau sesuai dengan hukum. Konsep tersebut bermula dari lahirnya konsepsi negara hukum (*rechtsstaat*) yang mana tindakan pemerintah harus didasarkan pada adanya ketentuan hukum yang

mengatur “*rechtmatig van het bestuur*”, yang berintikan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah.⁹

2. Perjanjian

Perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁰

3. Jual Beli

R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut¹¹

4. Tanah

Hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.¹²

5. Keterangan Palsu.

⁹ Sofyan Hadi dan Tomy Michael, *Prinsip Keabsahan (rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Vol 5 No 2, Desember 2017, hal.3-4.

¹⁰ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 1

¹² Undang-Undang Pokok Agraria

Keterangan palsu adalah keterangan yang sebahagian atau seluruhnya tidak benar yang diberikan secara lisan ataupun dengan tulisan yang diberikan secara sendiri atau oleh kuasanya atau wakilnya.,¹³

6. Perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr

Perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr adalah perkara yang diajukan di Pengadilan Negeri Ungaran pada tahun 2015. Perkara tersebut mengenai perbuatan melawan hukum, dikarenakan tergugat telah mengalihkan hak atas tanah penggugat menjadi hak atas tanah tergugat dengan menggunakan keterangan palsu dalam proses peralihannya.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif¹⁴ yaitu penelitian yang dilakukan dengan menitik beratkan pada peraturan-peraturan yang berlaku serta literatur-literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan hubungan hukum terutama mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti.

¹³<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum> diakses pada tanggal 28 Oktober 2021 Pukul 06.48 Wib

¹⁴ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1990, hal.21

Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan untuk meneliti keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penullis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

Penelitian kepustakaan merupakan suatu jenis penelitian yang digunakan dalam pengumpulan informasi dan data secara mendalam melalui berbagai literatur, buku, catatan, majalah, referensi lainnya, serta hasil penelitian sebelumnya yang relevan, untuk mendapatkan jawaban dan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti¹⁵

4. Jenis dan Sumber Data

Sama halnya seperti penelitian yang lain, penelitian hukum normatif juga mengenal penggunaan data untuk mendukung keberhasilan penelitian yang dilakukan. Penelitian hukum normatif menggunakan data sekunder sebagai sumber data utamanya, berbeda dengan penelitian hukum sosiologis yang sumber data utamanya adalah data primer.

¹⁵ Lexy J. Meleong, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010, hal.186

Data sekunder merupakan data yang umumnya telah dalam keadaan siap terbuat (*ready made*). Adapun sumber data berupa data sekunder yang biasa digunakan dalam penelitian hukum normatif terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder biasanya berupa pendapat hukum / doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari: Kamus hukum, Kamus besar Bahasa Indonesia.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Biasanya bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, kamus bahasa indonesia, kamus bahasa inggris, dan sebagainya

5. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

6. Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif,¹⁶ yaitu dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif, yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan perangkat normatif, yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 81

G. Sistematika Penulisan

Untuk lebih mempermudah para pembaca dalam mendapatkan gambaran yang jelas dan memahami tulisan hukum maka penulis akan melakukan pembahasan, penganalisaan, serta penjabaran isi dari penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan, adalah sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini akan menguraikan hal-hal mengenai penyusunan skripsi yaitu tentang latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Terminologi, Metode penelitian, dan Sistematika penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang jual beli, tinjauan umum pertanahan, tinjauan umum tentang keterangan palsu, serta perjanjian jual beli dalam perspektif Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam pembahasan ini menguraikan mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu, akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu serta mengetahui dasar pertimbangan

hakim dalam memutus perkara Nomor :
80/Pdt.G/2015/PN.Unr

BAB IV : Penutup

Penutup berisi tentang kesimpulan serta saran



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau Perjanjian, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perikatan yang berasal dari perjanjian dikehendaki oleh 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak.¹⁷

Bahasa Belanda, perjanjian disebut juga *overeenkomst* dan hukum perjanjian disebut *overeenkomstenrecht*.¹⁸ Para Sarjana Hukum Perdata umumnya berpendapat bahwa defenisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan juga terlalu luas. Pada Pasal 1313 KUH Perdata, dikemukakan tentang defenisi dari pada perjanjian. Menurut ketentuan Pasal ini, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁹

¹⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 117.

¹⁸ C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 35.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 36.

Suatu perjanjian akan menerbitkan perikatan bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa suatu perjanjian akan menimbulkan perikatan. Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan di samping sumber-sumber yang lain.

Adapun kelemahan-kelemahan dari defenisi di atas adalah seperti diuraikan berikut ini:

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih menguikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya dating dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pihak-pihak. Seperti misalnya pada perjanjian jual-beli , sewa-menyewa.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (zaakwarneming), tindakan melawan hokum (onrechtmatigedaad) yang tidak mengandung konsensus, seharusnya digunakan kata persetujuan.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam Pasal tersebut terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki Buku III KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan bukan perjanjian yang bersifat personal.

- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan perjanjian tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak- pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.²⁰

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :²¹

Unsur-unsur pokok tersebut telah terpenuhi barulah kemudian perjanjian dapat disebut sebagai suatu perikatan yang sah. Syarat kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian merupakan syarat yang subjektif, dalam hal syarat subjektif tersebut tidak dapat terpenuhi, akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat di batalkan (*veerneetigbaar*) atau dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak. Akan tetapi hal ini tidak serta merta menyebabkan perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum akan tetapi perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Syarat tersebut berbeda dengan syarat yang terkandung dalam syarat objektif, dimana syarat objektif berhubungan langsung dengan objeknya atau keberadaan dari

²⁰ *Ibid.*

²¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 93.

pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan (hakikat barang atau jasa dalam perjanjian). Apabila salah satu dari syarat objektif tersebut tidak dapat terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietigbaar*) atau "dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya".²²

Perikatan tidak sah, jika objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan. Perjanjian merupakan persetujuan atau kesepakatan para pihak, menganut asas-asas, yaitu asas *pacta sun servanda* dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Jika makna *pacta sun servanda* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, serta dikaitkan dengan perjanjian, maka terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase.²³

Para pihak jika dalam perjanjiannya sepakat akan menggunakan arbitrase, jika ternyata dikemudian hari terjadi perselisihan atau sengketa terhadap pelaksanaan perjanjian yang mereka buat maka sengketa apapun yang terjadi, para pihak tersebut akan menggunakan arbitrase sebagai penyelesaiannya.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan menimbulkan akibat hukum, yaitu:²⁴

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai

²² Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 94.

²³ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 88.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 9.

Undang-undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi hukum tertentu.

- b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata, yaitu :

- a. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan yang dimiliki oleh para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan kepada siapa ia berjanji, dan menentukan bentuk perjanjian tertulis atau tidak tertulis, menerima/menyimpangi hukum perjanjian yang bersifat pelengkap.

“Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.”²⁵

²⁵ Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 13.

Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian dinamakan hukum pelengkap yang artinya Pasal-Pasal tersebut dapat disingkirkan apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian sehingga para pihak diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Perkataan ini berasal dari perkataan Latin *consensus* yang berarti sepakat. “Asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.”²⁶

c. *Pacta Sunt Servanda* (asas kepastian)

Asas *Pacta Sunt Servanda* tersimpul dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Akibat dari asas *Pacta Sunt Servanda* telah tertuang dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

d. Asas personalitas/kepribadian

Asas kepribadian berkenaan dengan para pihak yang terkait dengan perjanjian. Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tak seorang

²⁶ *Ibid*, hlm. 15.

dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri dan asas ini dikenal dengan asas kepribadian.

Orang-orang lain adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut dan tidak dapat mengambil manfaat maupun kerugian dari perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata bahwa suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.²⁷

e. Itikad baik

Asas itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menyatakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik dibagi menjadi dua pengertian, yaitu:

- 1) Dalam arti subyektif, yaitu sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum yang berupa pikiran bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi.
- 2) Dalam arti obyektif, yaitu itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, artinya ditujukan untuk menilai pelaksanaan suatu perjanjian. Dalam rangka pelaksanaan suatu perjanjian tersebut harus tetap berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta harus berjalan

²⁷ H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 26.

diatas rel yang benar. Asas itikad baik dalam arti obyektif inilah yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

4. Unsur-unsur Perjanjian

Perjanjian tidak terlepas dari hukum perjanjian yang diatur dalam buku III *Burgelijk Wetboek* yang memiliki sifat terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat atau individu untuk mengadakan perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal tersebut didasarkan oleh asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung arti, bahwa "para pihak bebas untuk membuat menentukan bentuk macam dan isi dari perjanjian asalkan tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan hukum."²⁸

Suatu perikatan terdapat suatu hubungan hukum yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal kepada pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi kewajiban itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditur atau si berpiutang sedangkan yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.

Menurut Asser, unsur Perjanjian terdiri dari bagian inti/pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok disebut dinamakan *naturalia* serta *aksidentalia*.²⁹

a. *Essensialia*

²⁸ Hetty Hassanah, *Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 2008, hlm. 34.

²⁹ Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012, hlm.75.

Merupakan bagian perjanjian, dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus/mutlak ada

b. *Naturalia*

Merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

c. *Aksidentalialia*

Merupakan bagian yang oleh para pihak dalam membuat perjanjian ditambahkan sebagai undang-undang bagi para pihak, karena tidak ada aturannya dalam undang-undang.

5. *Wanprestasi*

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.³⁰ *Wanprestasi* atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.³¹

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.³²

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya

³⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 180.

³¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 74.

³² Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm. 146.

dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.³³

Kata lain *wanprestasi* juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari *wanprestasi*, menurut Ahmadi Miru *wanprestasi* itu dapat berupa perbuatan:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan³⁴

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala *wanprestasi* itu dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan *wanprestasi*.

³³ Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 12.

³⁴ *Ibid*, hlm.74.

- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali³⁵.

Abdul kadir Muhammad, menyatakan *wanprestasi* terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

- a. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
- b. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian.

Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan *wanprestasi* disebut dengan somasi.

Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.

Dari ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan apabila sudah ada somasi (*in grebeke stelling*). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut Pasal 1238 KUH Perdata adalah:

- a. Surat perintah Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus bprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru sita”

³⁵ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 26.

- b. Akta sejenis Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.
- c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri. Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya *wanprestasi*.

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan *wanprestasi* apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

- a. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.
- b. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
- c. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan³⁶.

Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan.³⁷

Menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal, tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat "*constitutief*" dan tidak "*declaratoir*". Malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan "*discretionair*" artinya ia berwenang menilai *wanprestasi* debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil hakim

³⁶ Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 15.

³⁷ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm, 246-247.

berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan.³⁸

B. Tinjauan Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atau suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³⁹ Barang yang menjadi objek jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebedaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴⁰

Ahli hukum Salim memiliki pemahaman tersendiri terhadap jual beli dimana dalam bukunya menjelaskan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima objek

³⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta, 1982, hlm. 148.

³⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian Bandung*: Cintra Aditya Bakti, 198 hlm. 1

⁴⁰ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 48

tersebut. Sehingga unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah:⁴¹

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli”.

Pengertian jual beli dalam hukum perlindungan konsumen tidak dijelaskan secara langsung. Namun dalam sejarahnya, perlindungan konsumen pernah secara *principal menganut asas the privity of contract*. Artinya, pelaku usaha hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya sepanjang ada hubungan kontraktual antara dirinya dan konsumen. Oleh karena itu, ada pandangan bahwa hukum perlindungan konsumen berkolerasi erat dengan hukum perikatan, khususnya perikatan perdata. Sebagaimana dalam hukum perlindungan konsumen, terdapat aspek hukum yang mengaturnya seperti salah satunya yaitu hukum perdata.

2. Hak Penjual

- a. Hak untuk menyatakan batal demi hukum Berdasarkan Pasal 1518 KUH Perdata perjanjian jual beli barang dagangan dan barang perabot rumah yang tidak diambil oleh pembeli dalam jangka waktu yang telah ditetapkan tanpa memberi peringatan terlebih dahulu kepada pihak pembeli.
- b. Menurut Pasal 1478 KUH Perdata, penjual berhak untuk tidak menyerahkan barang yang dijualnya, jika si pembeli belum membayar

⁴¹ *Ibid.* hlm. 49

harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengijinkan penundaan pembayaran kepadanya. Inilah tangkisan yang disebut dengan “*exceptio non adimpleti contractus*” adalah tangkisan yang menyatakan bahwa ia (debitur) tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru oleh karena kreditur sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya.

3. Kewajiban Penjual

Menurut Pasal 1474 KUH Perdata ada 2 (dua) kewajiban utama bagi penjual, yaitu :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan Kewajiban menyerahkan hak milik Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli. KUH Perdata mengenal adanya 3 (tiga) macam barang dalam hal penyerahan hak milik, yaitu :⁴²

Barang bergerak Dilakukan dengan penyerahan nyata atau penyerahan kekuasaan atas barang itu, dalam Pasal 612 KUH perdata yang berbunyi :

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada”. “Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan

⁴² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1985. Hlm. 9.-10

alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.⁴³

- b. Barang tetap (tak bergerak) Dilakukan dengan Akta Notaris atau dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”. Dalam Pasal 616 KUH Perdata, menyebutkan bahwa : “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata”. Pasal 620 KUH Perdata berbunyi :

“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga Pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan membukukannya dalam register”.

Untuk barang tak bertubuh Penyerahan piutang atas nama dan hak lainnya dengan akta notaries atau akta dibawah tangan (*cessie*) yang harus diberitahukan kepada debitur, atau secara tertulis distujui dan diakuinya (sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata). Dalam dunia perdagangan penyerahan piutang dilakukan secara praktis, yaitu : penyerahan piutang atas tunjuk atau atas bawa (*aan toonder*) dilakukan dengan penyerahan nyata, dan penyerahan piutang atas perintah (*aan order*) dilakukan dengan endorsement.

- c. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

⁴³ *Ibid.* hlm. 12

Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacad tersembunyi Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan di lever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu pihak ⁴⁴

Bahwa dalam perjanjian jual beli, penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun, namun ada pembatasannya, yaitu :⁴⁵

- d. Meskipun telah diperjanjikan bahwa penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun penjual tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatannya yang telah dilakukan olehnya, semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (sesuai Pasal 1496 KUHPerdara)
- e. Penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika pembeli telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1495 KUH Perdata).⁴⁶ Jika hal tersebut tidak ada diperjanjikan, pembeli berhak untuk menuntut kembali dari penjual :

1) Pengembalian uang harga pembelian;

⁴⁴ *Ibid.* hlm. 17

⁴⁵ *Ibid.* hlm. 18-19

⁴⁶ *Ibid.* hlm. 21

- 2) Pengembalian hasil-hasil jika pembeli diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan;
- 3) Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan pembeli untuk ditanggung begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal;
- 4) Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli. Apabila penjual mengetahui adanya cacat tersembunyi yang tidak ia beritahukan kepada pembeli, maka berdasarkan Pasal 1508 KUH Perdata, penjual wajib untuk:
 - a) Mengembalikan uang harga pembelian.
 - b) Mengembalikan hasil-hasil, jika penjual diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan.
 - c) Mengganti segala biaya kerugian dan bunganya kepada pembeli.

4. Hak Pembeli

Menurut Pasal 1514 KUH Perdata menyebutkan bahwa : jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. Jadi, hak-hak dari si pembeli adalah :

- a. Untuk menerima barang yang dibelinya dari penjual

- b. Untuk mendapat jaminan dari penjual mengenai kenikmatan tenteram dan damai dan tidak adanya cacad tersembunyi.⁴⁷

5. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian, harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Adapun kewajiban-kewajiban dari pembeli adalah:⁴⁸

- a. Membayar harga barang yang dibelinya pada waktu dan ditempat menurut perjanjian jual beli (Pasal 1513), bila mana hal itu tidak ditetapkan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1514 KUH Perdata pembayaran dilakukan ditempat dan pada saat penyerahan barang.
- b. Membayar bunga dari harga pembelian bilmana barang yang dibelinya dan sudah diserahkan kepadanya, akan tetapi belum dibayar olehnya, memberi hasil atau pendapatan lainnya, walaupun tidak ada ketentuan mengenai hal itu dalam perjanjian jual beli (Pasal 1515 KUH Perdata).

6. Resiko dalam jual beli

Praktik jual beli yang terjadi juga tidak terlepas dari resiko resiko yang muncul yaitu tidak dipenuhinya unsur-unsur dalam perjanjian jual beli yang telah dibuat oleh para pihak misalnya dalam suatu jual beli bisa saja salah satu pihak melakukan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya sehingga dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi atau cidera janji dalam

⁴⁷. Ahmad M Ramli, *op.cit.*, hlm. 41

⁴⁸ *Ibid.* hlm. 20-21

kegiatan jual beli tersebut. Pada kasus seperti ini dapat dilihat dari sisi tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban (schuld), pada kasus ini yang dipersoalkan adalah siapa yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, tanpa mempersoalkan apakah pemenuhan kewajiban tersebut dapat dituntut oleh pihak terhadap siapa kewajiban tersebut wajib dipenuhi. Yang dimaksud dengan pemenuhan kewajiban di sini adalah adanya suatu kompensasi terhadap sejumlah harta kekayaan tertentu yang dapat disita atau dijual untuk memenuhi kewajiban dari pihak yang telah wanprestasi kepada pihak yang telah dijanjikan.

Persoalan tentang resiko itu berpokok pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian dengan suatu istilah hukum dinamakan “keadaan memaksa” (overmacht, force majeure). Dengan demikian maka persoalan tentang resiko merupakan dari persoalan tentang keadaan meaksa, suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat diduga. Resiko dalam jual beli ini dalam BW ada tiga peraturan, yaitu:

- a. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460);
- b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1416); dan
- c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462).
- d. Mengenai barang tertentu ditetapkan oleh Pasal 1460 bahwa barang itu sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian) adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.

Dalam melakukan jual beli hal yang perlu diperhatikan terlebih dahulu ialah “barang tertentu” itu. Yang dimaksudkan dengan barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh si pembeli. Mengenai hal tersebut diatur dalam Pasal 1460 di atas menetapkan bahwa resiko dipikulkan kepada si pembeli, biarpun barangnya belum diserahkan. Jadi, apabila barang yang dibeli dalam perjalanan sewaktu sedang diangkut ke rumah si pembeli di mana ia akan diserahkan, hancur karena suatu kecelakaan, maka tetaplah si pembeli diharuskan membayar harganya. Inilah yang dinamakan “memikul resiko” atas suatu barang.

Namun Melihat adanya keganjilan itu, yurisprudensi di Nederland sudah mengambil jalan menafsirkan Pasal 1460 itu secara sempit. Ditunjuknya pada perkataan “barang tertentu” yang harus diartikan sebagai barang yang dipilih dan ditunjuk oleh pembeli, dengan pengertian tidak lagi dapat ditukar dengan barang lain. Dengan membatasi berlakunya Pasal 1460 seperti itu, keganjilan sudah agak dikurangi. Si pembeli yang sudah menunjuk sendiri barang yang dibelinya, dapat dianggap seolah-olah menitipkan barangnya sampai barang itu dihantarkan ke rumahnya (dalam hal diperjanjikan bahwa penyerahan akan terjadi di rumah pembeli). Selain dari itu, berlakunya Pasal 1460 dibatasi lagi, yaitu ia hanya dipakai jika yang terjadi itu adalah suatu keadaan memaksa yang mutlak (*absolute overmacht*) dalam arti bahwa barang yang dibeli tetapi belum dilever itu musnah sama sekali. Kalau keadaan memaksa hanya bersifat tak mutlak saja (*relative overmacht*), misalnya sekonyong-konyong oleh pihak berwajib 52 dikeluarkan larangan untuk mengeksport suatu macam barang, sedangkan barang yang dibeli

terkena larangan itu sehingga tidak bisa dikirimkan kepada pembeli, maka akan dirasakan sangat ganjil apabila pembeli ini masih diwajibkan membayar harganya, padahal si penjual tetap memiliki barang itu.⁴⁹

C. Tinjauan Tentang Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵⁰ Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁵¹ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya

⁴⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 16

⁵⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta, 2014, hlm. 17.

⁵¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2015, hlm. 18

sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁵²

2. Hak atas tanah berdasarkan UUPA.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁵³

Hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Ketentuan tersebut menjadi dasar bahwa, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

⁵² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 3.

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2015, hlm. 283

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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-orang lain serta badan hukum.”

Ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik.

Hak milik merupakan hak yang sudah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. meski sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan Pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha.

Hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.

Hak guna usaha pengertiannya tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Hak guna bangunan tercantum dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau

dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

Pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

3. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.⁵⁴ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

⁵⁴ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2017, hlm.18

- 1) Memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan Kota Semarang/Kota, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2

PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:⁵⁵

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan
- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor

⁵⁵ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2017, hlm.18

Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*)

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

- a. Pendaftaran tanah secara sistimatik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematik

- a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
- b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
- c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
- d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
- e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
- f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.

2. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik

- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
- b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.

- c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- d) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
- e) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

Sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah yang dipakai suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah diadakan dengan dua sistem, yaitu :

Menurut sistem publikasi positif, suatu sertipikat hak atas tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem publikasi positif ini adalah pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, meskipun ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut, sistem publikasi positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik

nama memainkan peranan yang sangat aktif. Adanya beberapa sistem publikasi positif hubungan hukum antara hak orang-orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan⁵⁶.

Kebaikan sistem publikasi positif yaitu :⁵⁷

1. Menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak;
2. Pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif.

Mereka menyelidiki bahwa hak yang didaftar itu dapat didaftar, apakah formalitas-formalitas yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak, serta identitas para pihak memang orang yang berwenang.

Adapun kelemahan sistem publikasi positif, yaitu :⁵⁸

1. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama akan memakan waktu lama;
2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar kesalahannya dan di luar perbuatannya;
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Menurut sistem publikasi negatif bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat mutlak sebagai pemiliknya. Ciri pokok sistem

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung, 2017, hlm. 58.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 59.

⁵⁸ *Ibid.* Hlm. 60

publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat di bantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri lainnya adalah bahwa pejabat balik nama berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diberikan kepadanya.

Kebaikan sistem publikasi negatif, yaitu adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (pemegang hak sejati). Adapun kelemahan sistem publikasi negatif, yaitu :⁵⁹

- 1) Buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak;
- 2) Peranan yang pasif dari pejabat balik nama yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat hak atas tanah;
- 3) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah sedemikian rupa sehingga sulit dan sukar dimengerti oleh orang awam.

Indonesia tetap menggunakan sistem seperti dalam pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maksudnya Negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke

⁵⁹ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 32.

pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam penjelasannya, dipertegas bahwa Pasal 23, 32 dan 38 ditunjukkan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya tersebut. Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran hak atas tanah yang bersifat *rechts cadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Suatu bukti bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai) dan Panitia B (untuk hak guna usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah, artinya Kantor Pertanahan tidak akan gegabah menerima permohonan pendaftaran hak atas tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B⁶⁰. Apabila telah dilakukan suatu pemeriksaan, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁶⁰ A. P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 116.

Pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah, maka tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut di terima sebagai data yang benar baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah adalah Pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar- benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya), dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berupa sertipikat hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Setelah terdaftarnya beberapa bidang tanah, sebenarnya tidak serta-merta akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, melainkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena :⁶¹

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang;

⁶¹S. Rowton Simpson, *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom, 2016, hlm. 9.

2. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut;
5. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin
6. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tersebut;
7. *Completeness of the record* :
 - a) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar;

Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan

D. Tinjauan Umum tentang Keterangan Palsu

P.A.F Lamintang mengemukakan bahwa keterangan palsu adalah keterangan yang tidak sesuai dengan kebenaran, dan keterangan yang tidak sesuai dengan kebenaran tersebut oleh pelaku harus dibuat untuk dicantumkan dalam suatu akta otentik oleh pejabat yang memang berwenang untuk membuat akta otentik tersebut.⁶²

Tindak pidana pemalsuan surat dalam KUHP diatur dalam Buku II Bab XII, Pasal 263 sampai dengan Pasal 275.

Ketentuan Pasal 263 KUHP menyatakan :

⁶² P.A.F Lamintang, *Delik-Delik Khusus (Kejahatan-kejahatan membahayakan kepercayaan umum terhadap surat-surat, alat-alat pembayaran, alat-alat bukti dan peradilan)*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 83.

- (1) Barang siapa membikin surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu peruntungan atau yang dapat membebaskan daripada utang atau yang dapat menjadi bukti tentang sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat itu dapat mendatangkan kerugian, maka karena memalsukan surat, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya enama tahun.
- (2) Dipidana dengan pidana penjara semacam itu juga, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau surat yang dipalsukan, seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau pemakaian surat itu dapat mendatangkan kerugian.

Ketentuan Pasal 266 KUHP yang menyatakan :

- (1) Barangsiapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hak di dalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk mempergunakannya atau untuk menyuruh orang lain mempergunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya tujuh tahun jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian.
- (2) Di pidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja mempergunakan akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika penggunaannya dapat menimbulkan sesuatu kerugian.

E. Perjanjian Jual Beli Dalam Perspektif Islam

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang memiliki landasan yang kuat dalam Al Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW⁶³ .

Al bai'' atau jual beli merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-qur'an, al hadits ataupun ijma ulama. Sumber-sumber hukum yang membolehkan akad jual beli adalah sebagai berikut:

⁶³ Nasrun Harum, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, hlm. 113

1. Landasan al-Qur'an

Sumber hukum Islam yang abadi dan asli adalah kitab suci Al Qur'an. Al Qur'an merupakan amanat sesungguhnya yang disampaikan Allah melalui perantara Nabi Muhammad Saw untuk membimbing ummat manusia. Amanat ini bersifat universal, abadi, dan fundamental. Pengertian al-Qur'an adalah wahyu Allah yang diturunkan kepada Nabi Muhammad Saw. (baik isi maupun redaksi) melalui perantaraan Malaikat Jibril⁶⁴.

Dasar hukum jual beli dalam Al-qur'an surat Al-Baqarah 275:



الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”

Ayat ini merujuk pada kehalalan jual beli dan keharaman riba, ayat ini menolak argument kaum musyrikin yang menentang disyariatkannya jual beli

⁶⁴ Amin Suma, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, Era Adicitra Intermedia, Solo, 2011, hlm. 39

dalam Al-Qur'an. Kamun musyrikin tidak mengakui konsep jual beli yang telah disyariatkan oleh Allah dalam Al-Qur'an, dan menganggapnya identik dan sama dengan sistem ribawi.

Ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi⁶⁵.

Dalam Al-Qur'an surat an-Nisa 29 juga dijelaskan Artinya :

يَتَّيِّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Ayat ini merujuk pada perniagaan atau transaksi transaksi dalam muamalah yang dilakukan secara bathil. Ayat ini menjelaskan bahwa Allah melarang kaum muslimin untuk memakan harta orang lain secara bathil. Dalam konteks ini yang dinamakan bathil adalah dalam melakukan transaksi ekonomi yang bertentangan dengan syariat, seperti halnya melakukan transaksi yang berbasis riba (bunga), transaksi yang bersifat spekulatif (maisir, judi), ataupun transaksi yang

⁶⁵ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, Hlm. 71

mengandung unsur gharar serta hal-hal lain yang bisa dipersamakan dengan tersebut.

Ayat ini juga menjelaskan bahwa upaya untuk mendapatkan harta tersebut harus dilakukan dengan adanya kerelaan semua pihak dalam bertransaksi, seperti kerelaan antara penjual dan pembeli.

2. Hadist

Konteks hukum Islam, hadist yang secara harfiah berarti “cara, adat istiadat, kebiasaan hidup” yang mengacu kepada perilaku Nabi Muhammad yang dijadikan teladan. Pengertian hadits adalah: sesuatu yang bersifat teoritik, yang merupakan cerita singkat, yang pada pokoknya berisi informasi mengenai apa yang dikatakan, diperbuat, disetujui, dan tidak disetujui oleh Nabi Muhammad S.A.W, atau informasi mengenai sahabat-sahabatnya. Dasar hukum jual beli dalam sunnah Rasulullah saw. Diantaranya adalah hadis dari Rifa‘ah ibn Rafi

Dari Rifa‘ah ibn Rafi ra. bahwa Rasulullah saw. Ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik? Rasulullah ketika itu menjawab: usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati. (HR. Al-Bazzar dan al-Hakim)⁶⁶

Maksudnya adalah jual beli yang dilakukan dengan jujur, tanpa diiringi kecurangan-kecurangan yang mendapat berkat dari Allah.

⁶⁶Al-hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram*, Pustaka Nuun, Semarang, 2011, hlm 213

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr

Mengadakan perjanjian dengan orang lain atau lebih bukan hal yang asing lagi di zaman sekarang, karena seiring dengan perkembangan zaman perjanjian akan terus berkembang dan akan selalu banyak dibuat oleh setiap orang untuk kepentingannya masing-masing. Perjanjian dibuat oleh para pihak yang berkepentingan bertujuan sebagai pengikat setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut untuk mematuhi dan memenuhi kewajiban dari perjanjian yang mereka buat.

Pengertian perjanjian itu adalah *suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*, definisi perjanjian ini dapat dilihat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut hendak memperlihatkan bahwa perjanjian merupakan:⁶⁷

1. Suatu perbuatan;
2. Antara sekurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang);
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana menimbulkan hak

⁶⁷ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 7

dan kewajiban setiap pihak yang membuatnya, pembuatan perjanjian haruslah memenuhi setiap unsur yang telah di uraikan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setiap unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda, misalnya pada angka 1 (satu) dan 2 (dua) yaitu mengenai subjeknya sedangkan pada angka ke 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan objeknya.

Syarat sah dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk semua perjanjian yang akan dibuat oleh tiap-tiap pihak, termasuk didalamnya yaitu perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli sebagaimana definisinya dapat di ketahui dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian jual beli itu sendiri dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar, hal ini didasarkan pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bertimbal balik disini dapat diartikan setiap pihak yang melakukan perjanjian jual beli mempunyai hubungan satu dengan lainnya, hubungan yang dimaksud adalah hak dan kewajiban yang harus dipikul oleh masing-masing

pihak. Kewajiban untuk melakukan penyerahan kebendaan oleh penjual menurut ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat obligatoir atau mandatory, karena merupakan salah satu syarat beralihnya kepemilikan dari kebendaan yang diperjual belikan tersebut.⁶⁸

Kepemilikan hak milik atas benda itu berpindah kepada pembeli, maka haruslah dilakukan penyerahan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶⁹

1. Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
2. Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Penyerahan akan piutangan-piutangan atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada oranglain.

Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakuinya.

⁶⁸ *Ibid.*, hlm 9

⁶⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti., Bandung, 1995, hlm 9

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen

Pembuatan suatu perjanjian jual beli haruslah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan di landaskan pada suatu kesepakatan dari para pihak yang murni dari keinginan mereka sendiri, bukan karena adanya suatu kehendak yang tidak bebas. Perjanjian jual beli yang sah adalah perjanjian yang dibuat dengan prosedur hukum yang berlaku, apabila perjanjian itu dibuat dengan tidak mengikuti suatu prosedur hukum yang berlaku maka perjanjian tersebut dapat dikatakan cacat hukum.

Cacat hukum dapat dibedakan menjadi tiga kelompok yaitu Paksaan, Kesesatan, dan Penipuan. Dalam perkembangannya lebih lanjut, kita mengenal bentuk cacat hukum yang lain yaitu kehendak yang muncul karena adanya Penyalahgunaan Keadaan.⁷⁰ Berdasarkan uraian tersebut, sekarang terdapat empat kelompok bentuk cacat hukum yang akan di uraikan sebagai berikut:

1. Paksaan

Paksaan merupakan keadaan seseorang agar tidak berbuat bebas sesuai dengan kehendaknya sendiri, akan tetapi kehendak bebasnya di batasi oleh orang lain. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1323, 1324, 1325, 1326, 1327 mengatur tentang paksaan yang berhubungan dengan perjanjian sebagaimana bunyinya sebagai berikut:

Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan yang dilakukan

⁷⁰ Satrio J. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung , 1995, hlm 268.

terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam perjanjian yang dibuat itu.

Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberikan kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.

Pasal 1325 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Pasal 1326 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Rasa takut karena hormat kepada bapak, ibu atau keluarga lain dalam garis ke atas tanpa disertai kekerasan, tidak cukup membatalkan perjanjian.

Pasal 1327 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti perjanjian itu dibenarkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam, atau jika telah dibiarkan lewat waktu yang ditetapkan oleh undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya.

Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya kata “ketakutan” dan “kekayaannya” dimaksudkan dengan adanya paksaan tidak hanyaditujukan pada diri seorang saja, tetapi juga termasuk didalamnya adanya rasa takut akan adanya kerugian terhadap kekayaan seseorang.⁷¹ Berdasarkan uraian tersebut paksaan tidak hanya menimbulkan rasa takut akan pribadi seseorang yang membuat perjanjian, melainkan lebih luas paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan kepemilikan suatu tanah yang dilakukan secara tidak sah yang menimbulkan kerugian oleh pihak yang membuat

⁷¹ *Ibid*, hlm 339

perjanjian di bawah paksaan orang lain untuk menyetujui isi dari perjanjian.

2. Kesestatan

Kesestatan terjadi bilamana seseorang mempunyai gambaran yang berlainan dengan keadaan yang sesungguhnya dari pada pihak yang lain dengan siapa atau pada suatu barang mengenai mana ia akan melakukan suatu perbuatan hukum.⁷² Kesestatan merupakan salah satu dari empat yang menyebabkan perjanjian itu cacat hukum tetapi dalam Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kesestatan tidak mengakibatkan perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak itu batal apabila mengenai objeknya (*error in substantia*) atau barangnya. Hal tersebut berbeda dengan kesestatan yang terjadi pada subjeknya (*error in persona*), kesestatan yang terletak pada subjek dari perjanjian dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.

3. Penipuan

Penipuan dapat ditemui dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak tidak serta merta hanya

⁷²R. Soetojo Prawirohamidjojo & Marthalena Pohan. *Hukum Perikatan*. Surabaya. Bina Ilmu, Jakarta, 1979. hlm 135

suatu kebohongan, akan tetapi meliputi serangkaian kebohongan yang sudah menjadi kehendak dari salah satu pihak tersebut yang berniat untuk membohongi pihak lain. Pihak yang menipu dengan daya akalnya memberikan suatu gambaran tidak benar atau palsu mengenai ciri objek perjanjian, sehingga pihak lawannyatergerak untuk menyetujui perjanjian dengan dirinya.

4. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan atau pengaruh terror yang ekstrim atau ancaman, atau paksaan penahanan jangka pendek.

Penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata berkaitan dengan isi perjanjian, karena mungkin isinya itu sendiri tidak terlarang tetapi sesuatu hal yang lain pada saat terjadinya perjanjian menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.⁷³ Berdasarkan uraian diatas penyalahgunaan keadaan tidak selalu berhubungan dengan isi dari suatu perjanjian, melainkan terletak pada kedudukan pihak-pihak yang membuat perjanjian dikarenakan salah satu pihak ada dalam keadaan yang kurang beruntung baik karena adanya hubungan antara atasan dan bawahan.

Perjanjian yang dibuat secara sah yaitu memenuhi segala unsur 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah semestinya mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti daya ikatnya undang-undang hal tersebut sesuai dengan asas

⁷³ Satrio J. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung , 1995, hlm 317

pacta sun servanda.

Pada duduk perkara dalam Putusan Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr. menjelaskan sebagai berikut:

BUDI DARSONO/Penggugat I dan LUSIANA/Penggugat II masing-masing memiliki tanah yang terletak di Desa Kenteng, Kecamatan Bandungan, Kabupaten Semarang yang sebagai berikut :

1. Tanah Hak Yasan C-desa No : C. 1489 persil 23a kls IIID No. Induk Bidang 01140 seluas \pm 898 M² desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang atas nama : BUDI DARSONO.
2. Tanah Hak Yasan C-desa No : C. 1190 persil 23a kls IIID No. Induk Bidang 1141 seluas \pm 519 M² desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang atas nama : LUSIANA.
3. Tanah Hak Yasan C-desa No : C. 1490 persil 23a kls IIID No. Induk Bidang 01142 seluas \pm 421 M² desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang atas nama : LUSIANA
4. Tanah Hak Yasan C-desa No : C. 1490 persil 22 kls IIID No. Induk Bidang 01141 seluas \pm 214 M² desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang atas nama : LUSIANA

Hubungan BUDI DARSONO / Penggugat I dan LUSIANA / Penggugat II adalah sebagai suami istri. Tanah tersebut diperoleh dari jual beli antara Sodin (tanah identitas C Desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang No. 1395) dan Tuminah (tanah identitas C Desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang No. 1396) sebagai penjual kepada Penggugat I dan Penggugat II pada tahun 2007. Atas dasar jual beli tersebut kemudian terbit C Desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang No. 1489 atas nama Budi Darsono/Penggugat I dan C Desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang No. 1490 atas nama Lusiana /Penggugat II. Oleh karena adanya kebutuhan keuangan maka pada tahun 2010 terhadap tanah sengketa I sampai tanah sengketa IV oleh Penggugat I telah dijadikan jaminan hutang pada Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I dengan diketahui dan disetujui oleh Penggugat II. Perbuatan hukum hutang piutang antara Penggugat I dengan Tergugat I dilakukan dikantor Notaris-PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/ Tergugat III yang mana oleh karena jabatannya Tergugat III membuat dan menerbitkan Akta Pengakuan Hutang No. 58 tertanggal 23 Februari 2010 bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang No. 58 tertanggal 23 Februari 2010 tidak menentukan besar nominal yang harus Penggugat I bayar setiap bulan, yang ditentukan bahwa pada tanggal 23 Februari 2011 hutang harus telah dilunasi Penggugat.

Pada Akta Pengakuan Hutang No. 58 tertanggal 23 Februari 2010, tanah sengketa I sampai dengan tanah sengketa IV terbaca dan tertulis pada Pasal 6

dengan identitas sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah atas tanah Tanah sengketa I identitas Tanah Hak Yasan C-desa No : C. 1489/239/IIID seluas \pm 898 M² desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang atas nama : Penggugat I.
2. Menyatakan bahwa Penggugat II adalah pemilik yang sah dari Tanah sengketa II identitas tanah Hak Yasan C-desa No : C. 1490/239/IIID seluas \pm 519 M² desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang atas nama : LUSIANA
3. Tanah sengketa III identitas tanah Hak Yasan C-desa No : 1490/239/IIID seluas \pm 421 M² desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang atas nama : LUSIANA
4. Tanah sengketa IV identitas tanah Hak Yasan C-desa No : C. 1490/22/IIID No. seluas \pm 214 M² desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang atas nama : LUSIANA

Jangka waktu pelunasan hutang yang disepakati pada Akta Pengakuan Hutang tersebut adalah satu tahun yakni pada tanggal 23 Februari 2011. Penggugat I telah melakukan kewajiban membayar kepada Tergugat I secara mencicil dan kemudian pada bulan Januari 2011 Penggugat I mendatangi Tergugat I untuk melunasi sisa hutang Penggugat I kepada Tergugat I, oleh karena waktu jatuh tempo pelunasan hutang telah dekat. Keinginan Penggugat I untuk melunasi hutang kepada Tergugat I, tidak terpenuhi karena ternyata barang jaminan tersebut telah berubah menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat I meminta pelunasan dalam jumlah yang besar senilai harga tanah apabila dijual. Kemudian para Penggugat mencari kejelasan informasi kepada Tergugat II, yang mana ternyata data buku tanah pada Kelurahan Kenteng telah direkayasa yang mana ada tertulis bahwa tanah sengketa I sampai IV telah dijual pada tahun 1996 sehingga terbit C desa baru dengan No. 1459 atas nama Sodikin oleh para Penggugat. Pencatatan yang ada pada dokumen Desa tanah desa Kenteng tersebut adalah rekayasa mana mungkin para Penggugat mengalihkan tanah (tahun 1996) sedangkan para Penggugat baru memperoleh hak atas tanah (membeli) pada tahun 2007 dari Sodin dan Tuminah. Para Penggugat menanyakan siapa sebenarnya Sodikin akan tetapi Tergugat II tidak dapat menjelaskan dengan tepat oleh karena tidak ada data yang terlampir pada kantor Tergugat II.

Kemudian berdasarkan informasi yang diperoleh dari Tergugat IV dasar diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat I atas tanah sengketa sebagai berikut :

1. Tanah Sengketa I Semula beridentitas C Desa No.1489, Persil 23a Klas III D atas nama Budi Darsono/Penggugat I, oleh Tergugat IV atas dasar Akta Jual Beli Notaris - PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/Tergugat II No. 268/2009 tanggal 4 November 2009 antara Penggugat I dengan Tergugat I selanjutnya telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No. 1400 tertanggal 14 Januari 2010 atas nama Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I.

2. Tanah Sengketa II Semula beridentitas C Desa No.1490, Persil 23a Klas III D atas nama Lusiana/Penggugat II, oleh Tergugat IV atas dasar Akta Jual Beli Notaris - PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/Tergugat II No. 262/2009 tanggal 3 November 2009 antara Penggugat I dengan Tergugat II selanjutnya telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No. 1402 tertanggal 14 Januari 2010 atas nama Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I.
3. Tanah Sengketa III Semula beridentitas C Desa No.1490, Persil 23a Klas III D atas nama Lusiana/Penggugat II, oleh Tergugat IV atas dasar Akta Jual Beli Notaris - PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/Tergugat II No. 261/2009 tanggal 3 November 2009 antara Penggugat I dengan Tergugat II selanjutnya telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No. 1403 tertanggal 14 Januari 2010 atas nama Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I.
4. Tanah Sengketa IV Semula beridentitas C Desa No.1490, Persil 23a Klas III D atas nama Lusiana/Penggugat II, oleh Tergugat IV atas dasar Akta Jual Beli Notaris - PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/Tergugat II No. 263/2009 tanggal 3 November 2009 antara Penggugat I dengan Tergugat II selanjutnya telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No. 1404/Desa Kenteng tertanggal 14 Januari 2010 atas nama Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I.

Penggugat I dan Penggugat II dengan tegas menyatakan tidak pernah melakukan transaksi jual-beli atas tanah sengketa dengan Tergugat I apalagi menandatangani Akta Jual Beli atas tanah sengketa dengan tegas para Penggugat tidak mengakui adanya Akta jual-beli yakni :

1. Akta Jual Beli Notaris - PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/Tergugat III No. 268/2009 tanggal 4 November 2009.
2. Akta Jual Beli Notaris - PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/Tergugat III No. 262/2009 tanggal 3 November 2009.
3. Akta Jual Beli Notaris - PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/Tergugat III No. 261/2009 tanggal 3 November 2009.
4. Akta Jual Beli Notaris - PPAT KIAGUS DAUD, SH, MKn/Tergugat III No. 263/2009 tanggal 3 November 2009.

Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri oleh karena para Penggugat mengakui dengan tegas bahwa para Penggugat tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Tergugat I dan dengan penuh keyakinan bahwa dokumen peralihan hak atas tanah sengketa adalah rekayasa, yang mencerminkan hal-hal yang tidak wajar jika dilogikakan yang mana hal tersebut adalah perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan para Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun imateriil. Oleh karena para Penggugat tidak mengetahui dan atau memohon kepada Tergugat II untuk merubah C Desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang No. 1489 atas nama Budi Darsono/Penggugat I dan C Desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang No. 1490 atas nama Lusiana /Penggugat II, maka apa yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum oleh karena didasarkan pada causa yang cacat dan perubahan buku C Desa tersebut dinyatakan BATAL DEMI HUKUM karena

didasarkan atas causa yang cacat. Oleh karena para Penggugat tidak juga mengetahui dan atau menandatangani pada Akta Jual Beli tersebut untuk itu berdasarkan hukum Akta Jual-Beli tersebut BATAL DEMI HUKUM terhitung sejak akta tersebut diterbitkan karena di terbitkan atas dasar causa yang tidak sah . Hal tersebut didasarkan pada Pasal 1265 KUH Perdata, syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian, vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 130 K/Sip/1974.tanggal 7-8-1975 yang intinya “Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur”

Dengan dibatalkannya Akta jual beli tersebut maka sudah sepantasnya sertifikat :

1. Hak Milik No. 1400 tertanggal tanggal 14 Januari 2010 oleh Tergugat IV atas nama Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I.
2. Hak Milik No. 1402 tertanggal 14 Januari 2010 atas nama Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I oleh Tergugat IV.
3. Hak Milik No. 1403 tertanggal 14 Januari 2010 atas nama Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I oleh Tergugat IV.
4. Hak Milik No. 1404/Desa Kenteng tanggal 14 Januari 2010 atas nama Yuliana Sri Kristianingsih/Tergugat I oleh Tergugat IV.

Haruslah dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM karena proses penerbitan sertifikat tersebut atas dasar causa yang cacat. Jelas terlihat bahwa peralihan hak atas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II sampai pada terbitnya sertifikat Hak Milik No. 1400, Hak Milik No. 1402, Hak Milik No. 1403 dan Hak Milik No. 1404 yang dilakukan oleh Tergugat I Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum, Oleh karena perbuatan Tergugat I tersebut para Penggugat telah menderita kerugian baik moril dan materiil

Penjelasan duduk perkara pada putusan nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr. diatas sangat menarik untuk dibahas, bahwa menjelaskan terjadi adanya jual beli tanah yang dibuat secara tipu muslihat. Dimana Penggugat I dan Penggugat II awalnya hanya menjaminkan Tanah sengketa I sampai IV untuk di hutangkan. Tetapi dikarenakan luasan dari tanah tersebut memiliki luasan yang besar Tergugat I berkerjasama dengan pihak Kantor Desa untuk merekayasa terjadinya jual beli. Sehingga timbulah C Desa baru. Dimana C Desa baru hasil rekayasa tersebut dijadikan dasar untuk dibuatnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I. Dalam

perkara ini Jelas-jelas Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah melakukan transaksi jual beli apalagi hingga menandatangani akta jual beli tanah tersebut.

Penipuan yang di lakukan oleh Tergugat I merupakan suatu bentuk kesengajaan dan bukan hanya merupakan tipu muslihat saja melainkan ada sarana-sarana lain yang mengikutinya yaitu harus ada serangkaian kebohongan. Serangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan serangkaian cerita yang tidak benar sedemikian rupa sehingga mengakibatkan timbulnya sertifikat hak milik baru atas nama Tergugat I yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II.

Berdasarkan uraian diatas perjanjian jual beli yang di buat oleh Tergugat I dengan cara memalsukan C desa yang akhirnya menjadi sertifikat hak milik merupakan perjanjian yang dibuat dengan cara melakukan serangkaian tipu muslihat. Penipuan terjadi pada perjanjian jual beli dari duduk perkara tersebut dengan memperhatikan persyaratan yang ditetapkan undang-undang yaitu suatu keadaan, kondisi, peristiwa, perbuatan, atau keterangan palsu yang tanpa adanya hal tersebut pihak lawannya dalam perjanjian tidak mungkin memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat.⁷⁴

Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Tergugat I merupakan pihak yang melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai orang yang mengakui kepunyaan orang lain dengan menggunakan keterangan palsu sehingga perjanjian jual beli atas tanah tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti cacat hukum.

B. Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr

Asas kebebasan berkontrak memberikan kesempatan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian ataupun tidak membuat perjanjian. Asas kebebasan

⁷⁴ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003,.hlm 126

berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.⁷⁵

Terlepas dari asas kebebasan berkontrak, setiap perjanjian yang dibuat haruslah memenuhi keabsahan perjanjian itu sendiri sebagaimana dapat diketahui bahwa syarat sah atau keabsahan setiap perjanjian yang dibuat oleh setiap orang didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

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

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, sebagaimana perjanjian itu dibuat secara sah dengan memenuhi setiap unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya hal tersebut didasarkan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembuatan perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak memiliki unsur yang terdapat pada perjanjian itu sendiri:⁷⁶

1. Unsur esensialia, unsur ini dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakan secara

⁷⁵ Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Kencana., Jakarta, 2014 hlm 108

⁷⁶ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2003, hlm 84

- prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.
2. Unsur *naturalia*, unsur ini merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti.
 3. Unsur *aksidentalia*, merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana yang menjadi pedoman dalam keabsahan perjanjian mempunyai syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif dapat diketemui pada Pasal 1320 pada poin pertama dan kedua sedangkan syarat objektif dapat diketemui pada poin ketiga dan keempat, syarat subjektif dari Pasal 1320 dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, sepakat merupakan cerminan dari asas konsensualisme yang menjiwai setiap perjanjian karena dengan adanya kata sepakat telah timbul adanya perjanjian. Sepakat yang dilakukan oleh masing-masing pihak haruslah berada dalam kehendak bebas berdasarkan keinginan mereka sendiri, bukan karena adanya paksaan dari pihak ketiga. Cacat hukum dalam kesepakatan terjadi jika terdapat keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsur kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, cakap dalam hal membuat perjanjian haruslah genap berusia (21) dua puluh satu tahun sebagaimana didasarkan pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Tidak cakap membuat perjanjian juga diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata dalam Pasal 1330 yang menjelaskan bahwa, tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- a. Orang-orang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. 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 tersebut.

Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan adalah keadaan mereka yang sudah dewasa yang disebabkan oleh sifat pribadinya dianggap tidak bisa mengurus kepentingan pribadinya sendiri, mereka adalah orang yang dungu, hilang ingatan dan buta.

Poin ketiga pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak berlaku lagi setelah dikeluarkannya SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 3 tahun 1963, dari lahirnya SEMA tersebut berlakulah asas *lex specialis derogat lex generalis* (peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum) dan *lex posteriori derogat leg priori* (peraturan yang baru didahulukan dari pada peraturan yang lama).

Syarat harus dipenuhinya suatu perjanjian tidak hanya melibatkan syarat subjektif saya, melainkan harus juga memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat objektif dari Pasal 1320 terletak pada poin ketiga dan keempat yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Suatu hal tertentu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1332 dan Pasal 1333. Pasal 1332 menyatakan hanya barang-barang yang dapat

diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian sedangkan Pasal 1333 menyatakan suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung. Substansi Pasal-Pasal tersebut memberikan pedoman bahwa dalam perjanjian harus dipenuhi hal atau objek tertentu, hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak dapat dengan mudah ditentukan agar tidak melebihi tupoksi dari isi perjanjian yang di buat oleh para pihak.

2. Suatu sebab yang halal yang merupakan syarat objektif keempat dalam unsur terbentuknya perjanjian secara sah diatur di dalam Pasal 1335, 1336, 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana di uraikan sebagai berikut:

Pasal 1335: suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Pasal 1336: jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, selain dari pada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah.

Pasal 1337: suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Berdasarkan uraian beberapa Pasal diatas, suatu sebab yang halal tidak lain adalah suatu objek (benda) yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk diperjanjikan sebagai jual beli dan kepemilikan atas objek itu jelas merupakan milik dari salah satu pihak yang melakukan jual beli dalam perjanjian yang dibuat.

Syarat-syarat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda apabila tidak terpenuhinya dalam

pembuatan perjanjian. Suatu perjanjian yang dibuat apabila tidak memenuhi syarat subjektif dari unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai akibat hukum yaitu Voidable, salah satu pihak dalam perjanjian yang dibuat dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

Beda syarat, beda pula akibat hukumnya. Apabila dalam syarat subjektif tidak terpenuhi maka dapat dimintakan pembatalan, hal tersebut berbeda dengan keadaan bilamana perjanjian tidak memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dikatakan Null and Void, yang berarti dari awal perjanjian itu telah batal atau perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Tergugat I dalam duduk perkara putusan Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr sangat menarik untuk dibahas mengenai keberlakuannya, sesuai dengan duduk perkara yang dipaparkan dalam putusan pengadilan tersebut bahwa Tergugat I melakukan perjanjian jual-beli dengan memalsukan C desa sebagai dasar jual-beli yang akhirnya menimbulkan sertifikat hak milik baru atas nama Tergugat I sebagaimana dari pembahasan diawal bahwa perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian yang cacat hukum dikarenakan menjual tanah milik orang lain dengan cara memalsukan C desa sebagai dasar jual-beli.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Tergugat I dikategorikan sebagai perjanjian yang mengandung cacat hukum karena telah memenuhi salah satu unsur cacat hukum yaitu adanya unsur penipuan. Penipuan merupakan perbuatan dengan sengaja yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana Tergugat I menjadikan dasar C desa yang diubah dimana C desa tersebut sudah dijual kepada Sodikin, yang akhirnya dasar jual beli tersebut menjadikan sertifikat hak milik tergugat I tanpa adanya jual beli.

Tergugat disini telah melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan syarat dari keabsahan suatu perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada poin yang pertama yaitu mengenai syarat subjektifnya Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Syarat pada poin pertama sengaja tidak dipenuhi, karena penjual pada perjanjian tersebut mengikatkan dirinya dengan suatu kehendak penipuan yaitu memberikan keterangan yang tidak benar disertai kelicikan terhadap pihak pembeli yang berarti penjual telah memberikan keterangan palsu mengenai syarat-syarat agar terjadinya jual beli.

Fakta hukum pada Putusan Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr mengemukakan bahwa Tergugat I bukanlah pemilik dari tanah sengketa tersebut tetapi hanya seorang yang menjadi Debitur atas perjanjian akta pemberian hutang kepada Penggugat I dan Penggugat II yang diberikan jaminan berupa 4 buah sertifikat tanah.. Berdasarkan uraian diatas bahwa secara nyata tergugat telah memberikan keterangan palsu terhadap kantor desa bahwa dialah pemilik tanah tersebut dan didukung dengan keikutsertaan oknum kantor desa untuk membuat C desa baru.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas perjanjian jual beli pada Putusan Pengadilan Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr dibuat dengan keterangan subjek yang palsu, hal tersebut merujuk pada kebatalan perjanjian. Perjanjian jual beli pada putusan pengadilan negeri diatas tidaklah memenuhi unsur subjektif dari syarat sahnya perjanjian, sebagaimana perjanjian itu tidak memenuhi unsur subjektif maka pihak pemilik asli dari Sertifikat tanah tersebut yaitu Penggugat I dan Penggugat II meminta pembatalan atas penerbitan sertifikat hak milik baru yang bukan milik merekamelainkan atas nama Tergugat I. Perjanjian tersebut pada saat ia mengetahui adanya penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I.

Hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perjanjian itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan. Akibat dari perjanjian jual beli yang terbukti cacat hukum, pihak yang dirugikan yaitu penggugat selaku pemilik asli tanah sengketa tersebut yang sah dapat menggugat secara perdata untuk meminta kebatalan dari perjanjian jual beli tersebut. Sehingga perjanjian jual beli tersebut yang ada di dalam Putusan Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

C. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr

Putusan pengadilan merupakan suatu penetapan pengadilan yang mempunyai akibat hukum tetap terhadap para pihak yang bersengketa di dalam pengadilan setelahnya di ikrarkan oleh majelis hakim. Putusan pengadilan merupakan tujuan akhir proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri, diambilnya suatu putusan oleh hakim yang berisi penyelesaian perkara yang disengketakan.⁷⁷ Putusan yang dibuat oleh majelis hakim hendaklah memiliki pertimbangan hukum yang merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan itu berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara.⁷⁸

Berdasarkan pertimbangan hukum dari majelis hakim terhadap gugatan yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II pada Putusan Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr, Majelis Hakim mempertimbangkan segala sesuatu sehubungan dengan kuasa dan kehadiran kedua belah pihak dalam persidangan, dalam perkara tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan dalam segala aspek salah satunya tentang kehadiran para Penggugat maupun para Tergugat baik dihadiri sendiri maupun dikuasakan. Pertimbangan selanjutnya adalah Majelis hakim menerima perbaikan surat gugatan yang dibuat oleh Penggugat dan dari para pihak Tergugatpun tidak ada yang keberatan. Dalam perkara tersebut Majelis Hakim menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, dimana Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

⁷⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 797.

⁷⁸ *Ibid*, hlm 809

untuk memiliki Tanah dari Penggugat dengan cara memberikan keterangan palsu dalam prosesnya.

Majelis Hakim mempertimbangkan bukti saksi-saksi yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat selain tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 146 HIR, kesemuanya telah didengar keterangannya di persidangan dengan dibawah sumpah, oleh karenanya formal sah sebagai alat bukti saksi-saksi berdasarkan ketentuan Pasal 164 huruf b HIR yang selanjutnya wajib dipertimbangkan sehubungan dengan materi gugatan Penggugat maupun materi bantahan Tergugat

Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat-Penggugat adalah untuk mempertahankan tanah milik Penggugat yaitu 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Desa Kenteng, Kecamatan Bandungan, Kabupaten Semarang. Dikarenakan gugatan Penggugat pada pokoknya dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, dan tergugat IV maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPerdara (BW), Penggugat-penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat tertanda P-1 s/d P-20 dan saksisaksi yaitu saksi Syamsodin, saksi Siswanto bin Gupuh, saksi Slamet dan saksi Sukeri yang didepan persidangan memberikan keterangan dibawah sumpah. Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa dengan mendasarkan pada bukti T.IV-1 s/d T.IV-36.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, dihubungkan dengan Pasal 1365 KUH

Perdata (*Burgerlijke Wetboek/BW*) Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, yaitu bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah obyek sengketa, selanjutnya petitum Penggugat pada angka 2 (dua) dan angka (3) haruslah dikabulkan.

Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara putusan 80/Pdt.G/2015/PN.Unr menurut penulis sudah tepat, dikarenakan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sangatlah kuat mengenai bukti kepemilikan tanah sengketa yang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Ungaran tersebut sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat tidaklah membuktikan kebenaran atas dalil eksepsi yang dia ajukan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan mengenai Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Menggunakan Keterangan Palsu (Studi Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr.) maka penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor : 80/Pdt.G/2015/PN.Unr yaitu perjanjian jual beli yang di buat oleh Tergugat I dengan cara memalsukan C desa yang akhirnya menjadi sertifikat hak milik merupakan perjanjian yang dibuat dengan cara melakukan serangkaian tipu muslihat. Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Tergugat I merupakan pihak yang melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai orang yang mengakui kepunyaan orang lain dengan menggunakan keterangan palsu sehingga perjanjian jual beli atas tanah tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti cacat hukum.
2. Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat menggunakan keterangan palsu dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr yaitu Akibat hukum perjanjian jual beli yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu dapat dimintakan pembatalannya kepada Pengadilan Negeri setempat hal tersebut didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

bahwa penipuan dalam hal ini memberikan keterangan palsu sebagai pemilik dari tanah Penggugat I dan Penggugat II .

3. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Unr yaitu majelis hakim memperhatikan serta menimbang bukti-bukti yang ada dalam persidangan yaitu mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian, menyatakan para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa, menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas pengalihan hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli yang didalamnya berisi kebohongan atau keterangan palsu. Sehingga putusan yang diputus oleh majelis Hakim adalah Putusan yang seadil-adilnya.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan penulis mempunyai saran sebagai berikut:

1. Bagi Penjual sebaiknya melakukan penjualan dengan jujur dikarenakan jika melakukan transaksi tidak jujur dapat merugikan pihak pembeli yang nantinya akan mengakibatkan sengketa dikemudian hari dan bagi Pembeli Pembeli hendaknya lebih cermat dan berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Sedangkan bagi PPAT yang membuat akta jual beli tanah selain diperlukan penguasaan materi hukum yang baik juga adanya kewajiban bagi PPAT untuk secara jeli dan cermat meneliti subyek maupun obyek jual beli tersebut agar nantinya tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

2. Bagi Masyarakat alangkah baiknya dalam melakukan perjanjian jual beli khususnya jual beli rumah untuk dibuatkan akta otentik oleh notaris dimana keistimewaan akta otentik (akta pejabat maupun akta para pihak) terletak pada kekuatan pembuktian lahiriahnya.
3. Bagi majelis hakim, baiknya dalam menilai serta memutus perkara harus seadil-adilnya, dikarenakan sebuah perkara adalah sebuah permasalahan yang akan dijalani seseorang setelah diputusnya perkara.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadist

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya: Juz 1-30*, PT. Kumudasmoro Grafindo, Semarang, 1994

B. Buku

A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

_____, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Kencana., Jakarta, 2014.

Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.

_____, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.

Al-hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram*, Pustaka Nuun, Semarang, 2011.

Amin Suma, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, Era Adicitra Intermedia, Solo, 2011.

Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 2013.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2015.

C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.

- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta, 2014.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2017.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- _____, *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Hetty Hassanah, *Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 2008.
- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Raja Grafindo Persada , Jakarta. 2003.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Lexy J. Meleong, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 797.
- _____, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 88.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung, 2017.

- Nasrun Harum, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo & Marthalena Pohan. *Hukum Perikatan*. Surabaya. Bina Ilmu, Jakarta, 1979.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti., Bandung, 1995.
- _____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta, 1982.
- Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1990.
- S. Rowton Simpson, *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom, 2016.
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- _____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Satrio J. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, CitraAditya Bakti, Bandung , 1995.
- Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

C. Peraturan Perundangan-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

D. Karya Tulis Ilmiah

Sofyan Hadi dan Tomy Michael, *Prinsip Keabsahan (rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Vol 5 No 2, Desember 2017.

E. Internet

[http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl4141/pembatalan – perjanjian – yang – batal – demi - hukum](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl4141/pembatalan-perjanjian-yang-batal-demi-hukum)

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum>