



**ANALISIS PUTUSAN TERHADAP PEMBATALAN
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG
CACAT HUKUM AKIBAT WANPRESTASI
(Studi Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN Mdn)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat Mencapai
Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

VIVIAN

**NPM : 1516000025
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**

ABSTRAK

ANALISIS PUTUSAN TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM AKIBAT WANPRESTASI (Studi Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN Mdn)

Vivian *

Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn. **

H. Muchtar, S.H., SpN., M.H.**

Akta pengikatan jual beli tanah banyak yang bermasalah hingga sampai pada perkara di Pengadilan terhadap perjanjian jual beli tanah yang telah disepakati bersama meskipun telah dibuat Akta Notarisnya. Penyebabnya bisa karena faktor kesengajaan, yaitu adanya pihak yang beritikad tidak baik terhadap apa yang sudah disepakati, dan faktor ketidakmampuan melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati..

Rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan, adalah pertama apa faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual Beli tanah menjadi cacat hukum, kedua apa akibat hukum terhadap pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli tanah yang cacat hukum akibat wanprestasi, dan ketiga bagaimana analisis Putusan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN Mdn.

Penelitian ini adalah Penelitian yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang pada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Suatu Akta Pengikatan Jual Beli Tanah menjadi cacat hukum apabila tidak memenuhi syarat-syarat sahnya Perjanjian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, serta tidak terpenuhinya syarat materill dan syarat formill.

Kata Kunci: Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, Cacat Hukum, Wanprestasi.

* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan.

** Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB, Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka	11
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB SUATU AKTA	
 PENGIKATAN JUAL BELI TANAH MENJADI CACAT	
 HUKUM	
A. Tinjauan umum tentang perjanjian jual beli tanah	23
B. Peran PPAT dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli	
Tanah supaya tidak cacat hukum.....	28
C. Faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual	

	Beli Tanah menjadi cacat hukum	35
BAB III	AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM AKIBAT WANPRESTASI	
	A. Faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.....	38
	B. Kedudukan PPAT terhadap segala peristiwa hukum yang terjadi pada akta jual beli tanah yang cacat hukum	43
	C. Akibat hukum pembatalan Akta Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tidak memenuhi nilai keadilan.....	47
BAB IV	ANALISIS TERHADAP PERTIMBANGAN DAN PUTUSAN MAJELIS HAKIM TERHADAP PUTUSAN NOMOR: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn	
	A. Kronologis Perkara.....	51
	B. Dasar dan Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara	57
	C. Analisis terhadap Putusan Hakim Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn.....	58
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	62
	B. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA	65
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), menegaskan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) UUD

¹ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hal. 4.

1945 tersebut diundangkanlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).²

Setiap manusia pada dasarnya tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri tanpa bantuan orang lain. Maka wajar bila manusia dalam kehidupannya banyak melakukan hubungan-hubungan kepada orang lain untuk memenuhi segala keinginan dan kebutuhan tersebut. Terhadap hubungan-hubungan tersebut, terdapat hubungan yang mempunyai akibat hukum dan ada juga hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum. Hubungan yang memiliki akibat hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban. Biasanya dalam menjalin hubungan tersebut maka diperlukan suatu perjanjian. Artinya terhadap hubungan-hubungan tersebut diwujudkan dalam suatu perjanjian supaya memiliki kekuatan hukum, termasuk hubungan perjanjian dalam melakukan jual beli tanah.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan dari pihak penjual dan pihak pembeli tanah, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan disisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk

² Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 7.

membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.³

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok, yang biasanya berupa janji-janji dari kedua belah pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati bersama untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya.⁴

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka para pihak akan datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk dimintakan pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual beli tersebut tidak lunas. Namun apabila para pihak tersebut tetap berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang Notaris akan menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual beli tersebut yakni agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara riil belum terjadi.⁵

³ Rusdianto Dan Doni Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 41.

⁴ Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Citra Ilmu, Bandung, 2010, hal. 10.

⁵ Heriyanto Jusran, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, 2009, hal. 15.

Selain perjanjian yang berkaitan dengan hak milik atas tanah biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT telah terpenuhi.⁶

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Namun, pada kenyataannya banyak akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT menjadi sengketa dan dinyatakan tidak sah karena yang melatarbelakangi pengikatan jual beli tanah tersebut cacat hukum. Apabila sudah ditemukan indikasi secara sah dan meyakinkan bahwa suatu akta jual beli tanah cacat hukum, maka akta tersebut tidak berlaku atau batal demi hukum.

Gangguan tentang cacat hukum biasanya tersembunyi di antara pembeli dan penjual dan merupakan bagian dari tuntutan mengenai kesesatan atau dari tuntutan karena cidera janji atau wanprestasi. Dua jaminan tersebut memiliki persamaan,

⁶ Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010, hal. 20.

yaitu keduanya menjadi sebab kewajiban memberikan ganti rugi pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.⁷

Dalam praktiknya akta pengikatan jual beli tanah banyak masalah hingga sampai pada perkara di Pengadilan terhadap perjanjian jual beli tanah yang telah disepakati bersama meskipun telah dibuat Akta Notarisnya. Penyebabnya bisa karena faktor kesengajaan, yaitu itikad tidak baik terhadap apa yang sudah disepakati. Ada juga faktor ketidakmampuan melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah ditentukan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang harus diikuti oleh para pembuat perjanjian. Apabila suatu perjanjian jual beli tidak memenuhi unsur-unsur dalam pasal tersebut, maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum.

Contoh kasus Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang cacat hukum di Kota Medan adalah pada Putusan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn. Dalam perkara tersebut para Penggugat dengan Tergugat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 terhadap sebidang tanah seluas $\pm 764 \text{ M}^2$ di hadapan Notaris/PPAT M. P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) pada tanggal 04 Agustus 2010. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut para pihak sepakat harga tanah tersebut adalah sebesar Rp. 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat/Pembeli Kepada Penggugat/Penjual.

⁷ Khairandy Ridwan, *Perjanjian Jual Beli*, FH II Press, Yogyakarta, 2016, hal. 84.

Namun setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tersebut selesai, Tergugat I, para Penggugat menunggu janji Tergugat untuk membayarkan harga jual beli tanah tersebut hingga \pm 5 tahun tetapi Tergugat tidak membayarnya meskipun sudah diingatkan menurut hukum yang berlaku. Dari penjelasan tersebut terungkap fakta hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk Skripsi dengan judul : **“Analisis Putusan Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN Mdn)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Apa faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual Beli tanah menjadi cacat hukum ?
2. Apa akibat hukum terhadap pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli tanah yang cacat hukum akibat wanprestasi?
3. Bagaimana analisis Putusan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor :250/Pdt.G/2015/PN Mdn ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual Beli tanah menjadi cacat hukum.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli tanah yang cacat hukum akibat wanprestasi.
3. Untuk mengetahui analisis Putusan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor :250/Pdt.G/2015/PN Mdn.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan memberikan faedah atau manfaat, adapun faedah penelitian ini dapat dilihat dari tiga aspek yaitu:

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan yang berhubungan dengan

Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum Akibat Wanprestasi.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan diambil oleh pembuat kebijakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari terkait Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum Akibat Wanprestasi.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan dan pemeriksaan yang telah dilakukan di Kepustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan dan *browsing* melalui internet ditemukan beberapa hasil penulisan yang terkait dengan judul dan permasalahan yang sedang diteliti, diantaranya :

1. Skripsi oleh Nyi Galuh Kusumahningrat, NIM: 101000390. Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung. Dengan judul penelitian skripsi: Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdato. Penelitian dilakukan tahun 2015, dengan rumusan masalah sebagai berikut:⁸

⁸ Nyi Galuh Kusumahningrat, *Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdato*, <http://repository.unpas.ac.id/3295/1/Cover.pdf>, diakses tgl 26 Maret 2019, pk1 20:45 WIB.

- a. Bagaimanakah terjadinya Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung?
- b. Bagaimanakah akibat hukum yang timbul terhadap Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung Dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara?
- c. Bagaimanakah penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh Bapak Syamsurizal atas Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung?

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian skripsi ini membahas tentang wanprestasi yang dilakukan oleh perantara dalam jual beli tanah, tetapi tidak membahas tentang akta pengikatan jual beli tanah yang cacat hukum. Ini mengungkap fakta bahwa penelitian tersebut berbeda dengan penelitian skripsi penulis.

2. Skripsi oleh Sigit Darmadi, NIM : C 100.100.013. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Dengan judul penelitian skripsi : Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta). Penelitian dilakukan tahun 2016, dengan perumusan masalah sebagai berikut:⁹

⁹ Sigit Darmadi, *Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)*, <http://eprints.ums.ac.id/47370/2/Halaman%20Depan.pdf>, diakses tgl 26 Maret 2019, pk1 21:00 WIB.

- a. Bagaimana tanggung jawab hukumnya apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pembagian harta warisan?
- b. Bagaimana Hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi dalam perjanjian pembagian harta warisan?
- c. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas perkara wanprestasi dalam perjanjian pembagian harta warisan?

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian ini membahas tentang wanprestasi jual beli tanah sebagai harta bersama setelah perceraian, dan tidak membahas tentang akta pengikatan jual beli tanah yang cacat hukum. Ini mengungkap fakta bahwa penelitian tersebut berbeda dengan penelitian skripsi penulis.

3. Skripsi oleh Prasetyo Kamila, NIM: 140200400. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, dengan judul penelitian skripsi: Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya. Penelitian dilakukan tahun 2018, dengan rumusan masalah sebagai berikut :¹⁰
 - a. Bagaimanakah peralihan hak atas tanah menurut UUPA?
 - b. Bagaimanakah kedudukan hukum perjanjian pinjam hak pakai ?
 - c. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah secara pinjam pakai ?

¹⁰ Prasetyo Kamila, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya*, <http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/4588/140200400.pdf>, diakses tgl 26 Maret 2019, pk1 21:34 WIB.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian ini membahas tentang kedudukan hak atas tanah secara pinjam pakai dan pendaftarannya, dan tidak membahas tentang akta pengikatan jual beli tanah yang cacat hukum akibat wanprestasi. Ini mengungkap fakta bahwa penelitian tersebut berbeda dengan penelitian skripsi penulis.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara pengertian perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara satu orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Menurut Abdulkadir Muhammad pengertian perjanjian merupakan persetujuan yang mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.¹¹ Ahmadi Miru menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dengan perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 225.

diamati karena perikatan itu hanya akibat dari adanya perjanjian yang menyebabkan orang atau para pihak yang terikat untuk memenuhi apa yang telah dijanjikan.¹²

2. Pengertian Pembatalan Akta

Kata pembatalan berasal dari kata dasar batal. Arti kata batal dalam Kamus Hukum adalah tidak sah, tidak berlaku, tidak mempunyai akibat-akibat hukum yang diinginkan karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum atau Undang-Undang.¹³ Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian pembatalan adalah suatu tindakan, proses, dan cara membatalkan atau suatu pernyataan batal.

Kata akta dalam Hukum Romawi disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut dengan *publica monumenta* atau akta *publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang Pejabat Publik (*publicae personae*), dari beberapa kata tersebut muncul kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.¹⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam buku Daeng Naja menyatakan bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-

¹² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 3.

¹³ Tim Beranda Yusticia, *Kamus Isilah Hukum Super Lengkap*, C-Klik Media, Yogyakarta, 2018, hal. 74.

¹⁴ Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985, hal. 252.

peristiwa, yang menjadi dasar hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan tujuan untuk pembuktian.¹⁵

Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 285 *Recshtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg), menyatakan bahwa: Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Dalam Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, merumuskan Pengertian Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Dari beberapa pengertian di atas, maka dapat disimpulkan pengertian pembatalan Akta adalah suatu tindakan atau proses membatalkan suatu Akta karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.

¹⁵ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hal. 1.

3. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Pengertian jual beli terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdota menyatakan bahwa Jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Kemudian dalam Pasal 1458 KUHPerdota ditegaskan bahwa Jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, segera setelah para pihak mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Tanah merupakan benda tak bergerak sebagaimana disebut dalam Pasal 506 ayat (1) KUHPerdota. Dalam Pasal 616 KUHPerdota jual beli tanah atau penyerahan (*levering*) barang tak bergerak (tanah) dilakukan dengan pengumuman akta tanah yang bersangkutan.

Santoso menjabarkan pengertian peralihan hak milik atas tanah dengan dikaitkan pada Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu:¹⁶

- a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal. 38.

sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

- b. Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inberg*), lelang.

4. Pengertian Cacat Hukum

Menurut Dona Christin, suatu akta pengikatan jual beli tanah menjadi cacat hukum apabila tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerduta), syarat materiil dan syarat formil.¹⁷

Kata “cacat” dalam Kamus Bahasa Indonesia mengandung pengertian : lecet (tidak sempurna); cela; tidak sempurna sehingga berkurang nilainya.¹⁸

Menurut Rafiq Adi Wardana Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya ketidakcakapan dan yang terjadi karena kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat. Namun, terhadap

¹⁷ Dona Chirstin, *Jurnal Analisis Atas Diketuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh Ppat (Putusan Mahkamah Agung No.2333 K/Pdt/2015)*, 2017, hal. 21.

¹⁸ Bambang Marhiyanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta, 2015, hal. 66.

hal perjanjian tersebut untuk dibatalkan maka dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum.¹⁹

5. Pengertian Wanprestasi

Dalam Pasal 1243 KUHPerdara terdapat pengaturan tentang wanprestasi, 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 dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, kata “wanprestasi” disebut dengan “ingkar janji” yang berarti : tidak menepati, tidak mau, tidak menurut, tidak patuh; menyangkal.²⁰

Menurut Salim pengertian wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang

¹⁹ Rafiq Adi Wardana, *Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. Tk)*, file:///C:/Users/TOSHIBA%204/Downloads/27824-65774-1-SM%20(1).pdf, diakses tgl 11 April 2019, pk1 22:13 WIB.

²⁰*Ibid.*, hal. 192.

dibuat antara kreditur dengan debitur.²¹ Menurut Munir Fuady apabila salah satu pihak tidak bisa memenuhi prestasi, maka pihak tersebut bisa dibidang wanprestasi.²²

Menurut Retno Puspo Dewi, ada beberapa bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perngikatan jual beli :

- a. Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar.
- b. Pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.²³

G. Metode Penulisan

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala,

²¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hal. 108.

²² Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori Dan Praktek)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 211.

²³ Retno Puspo Dewi, *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)*, Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli, Desember 2017, hal. 148.

atau untuk menentukan ada tindaknya hubungan antara suatu gejala dengan lain dalam masyarakat.²⁴

Penelitian dekriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku secara umum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN Mdn tentang Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum Akibat Wanprestasi.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang pada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif.²⁵

Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti Peraturan Perundang-Undangan, Keputusan Pengadilan, Teori Hukum, dan dapat berupa Pendapat Para Pakar atau Sarjana.

²⁴Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 25.

²⁵Munir Fuady, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal. 220.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengambilan dan pengumpulan data dilaksanakan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) atau disebut juga dengan studi dokumen yang meliputi bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.²⁶

Metode kepustakaan digunakan ketika calon peneliti mencari jawaban rumusan masalah pada sumber bacaan, seperti literatur buku, jurnal, internet, dan sebagainya. Studi kepustakaan dan menganalisa secara sistematis bahan-bahan yang utamanya berkaitan dengan perdata kekerasan termasuk juga bahan-bahan lainnya yang ada kaitanya dan dibahas dengan skripsi ini.

4. Jenis Data

Data yang akan digunakan oleh penulis adalah data kepustakaan, yaitu pendataan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari buku-buku hukum, literatur, tulisan-tulisan ilmiah dalam majalah, peraturan perundang-undangan dan bacaan lainnya yang ada kaitannya dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu :

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:

1) Peraturan Perundang-undangan:

²⁶Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hal. 68.

- 2) Putusan Pengadilan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum.
 - c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang membrikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia.²⁷

5. Analisis Data

Setelah keseluruhan data yang diperoleh pada penelitian ini kemudian digunakan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa bahan hukum positif, pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain berupa informasi baik dalam bentuk formal maupun melalui naskah resmi. Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, dalam arti peneliti bertitik tolak pada proses pengorganisasian dan pengurutan data ke dalam pola dengan memilih pasal-pasal yang berkaitan dengan objek yang diteliti, sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian yang sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data, selanjutnya semua data diseleksi dan diolah, kemudian dianalisis secara deskriptif sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan hasil

²⁷*Ibid.*, hal. 118-119.

penelitian, juga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 5 BAB, yang terdiri dari :

BAB I Pendahuluan, terdiri dari: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Faktor-Faktor Penyebab Suatu Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Menjadi Cacat Hukum, terdiri dari: Tinjauan umum tentang perjanjian jual beli tanah, Peran PPAT dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli Tanah supaya tidak cacat hukum, dan Faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual Beli Tanah menjadi cacat hukum.

BAB III Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum Akibat Wanprestasi, terdiri dari: faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah, Kedudukan PPAT terhadap segala peristiwa hukum yang terjadi pada akta jual beli tanah yang cacat hukum, dan Akibat hukum pembatalan Akta Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tidak memenuhi nilai keadilan.

BAB IV Analisis terhadap pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Terhadap Putusan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN, terdiri dari: Kronologis perkara,

dasar dan pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara, dan analisis terhadap putusan Hakim nomor :250/Pdt.G/2015/PN.

BAB V Penutup terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

BAB II

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB SUATU AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH MENJADI CACAT HUKUM

A. Tinjauan umum tentang perjanjian jual beli tanah

1. Jual beli tanah menurut UUPA

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengisyaratkan bahwa peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis atau *juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.

Di dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.²⁸ Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara.

²⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 86.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar, dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.

Tanah merupakan benda tak bergerak sebagaimana disebut dalam Pasal 506 ayat (1) KUHPerdota. Dalam Pasal 616 KUHPerdota jual beli tanah atau penyerahan (*levering*) barang tak bergerak (tanah) dilakukan dengan pengumuman akta tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, yang pada pokoknya berarti bahwa berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa jual beli tanah dalam KUHPerdota dengan UUPA berbeda dari sisi hak-hak tanah seperti tersebut pada

KUHPerdota, maka dalam sistem dari UUPA ditentukan sejumlah hak-hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, maupun oleh ketentuan-ketentuan lain dapat berakhir hak-hak tanah tersebut karena satu dan lain sebab. Jelaslah bahwa hak atas tanah tersebut tidaklah mutlak seperti yang dikenal pada BW, sebagaimana yang dijamin oleh ketentuan domein *verklaring*, bahwa selain tidak dibuktikan dengan hak eigendom seseorang maka semua tanah adalah domein Negara.²⁹

2. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian jual beli tanah

Suatu perjanjian secara umum, dinyatakan sah apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu:

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

Berkaitan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, maka dalam melakukan perjanjian jual beli tanah, haruslah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. Untuk lebih jelasnya, penulis jelaskan sebagai berikut:

²⁹ A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hal. 2.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Menurut Herlien Budiono dalam buku Johannes Ibrahim Kosasih, berpendapat bahwa kesepakatan bukan berarti kesepakatan untuk mengikatkan dirinya saja. Kesepakatan di antara mereka pun harus dikatakan sepakat mengenai prestasi yang hendak dicapai. Prestasi di sini diartikan sebagai prestasi yang diberikan berikut pula diterima oleh para pihak.³⁰

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir pada saat detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek perjanjian. Jika sudah terdapat persesuaian paham dan pertemuan kehendak pada saat negoisasi, maka itulah yang disebut sebagai detik tercapainya kesepakatan. Selanjutnya Subekti menjelaskan bahwa pernyataan yang sepatutnya dapat dianggap melahirkan maksud dari orang yang hendak mengikatkan dirinya adalah pernyataan yang dapat menjadi dasar dari suatu perjanjian.³¹

Undang-undang tidak memberikan suatu defenisi mengenai arti kesepakatan, akan tetapi timbulnya kesepakatan dapat dikaji dengan pendekatan-pendekatan teori yang ada dan berkembang hingga saat ini. Kesepakatan memiliki 2 (dua) unsur, yaitu penawaran (*offer*) dan unsur

³⁰Johannes Ibrahim Kosasih, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 45.

³¹R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-22, Intermasa, Jakarta, 2008,hal. 26.

penerimaan (*acceptance*). Saat bertemunya penawaran dan penerimaan inilah yang dapat dikatakan sebagai saat terjadinya suatu kesepakatan antara para pihak sehingga melahirkan suatu perjanjian.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada hakikatnya setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdara terdapat penjabaran lebih lanjut tentang pengaturan usia dewasa dalam hukum perdata adalah Pasal 1330 KUHPerdara, dan Pasal 49 dan 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Perkawinan.

Seseorang yang belum dewasa atau yang tidak cakap, tidak dibenarkan secara hukum untuk melakukan suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan Pasal 1329 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Menurut hukum perdata, kecakapan dalam perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;

- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu (tujuan)

Untuk mengetahui yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah dengan mengkaji rumusan dalam Pasal 1132, Pasal 1333, dan Pasal 1334 KUHPerduta.

Dari ketiga pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu hal tertentu adalah objek perjanjian harus berupa suatu hal atau suatu barang atau benda yang dapat ditentukan jenisnya. Suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian tidak harus selalu dalam bentuk barang, akan tetapi dapat pula dalam bentuk jasa.

d. Suatu sebab yang halal

Syarat keempat adalah suatu sebab yang halal. Perkataan sebab merupakan padanan kata dari bahasa Belanda *oorzaak* dan bahasa latin *causa* dalam perjanjian suatu hal tentunya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik dan ketertiban umum.³²

Menurut Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa kausa merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Undang-Undang menunjuk perjanjian tanpa sebab, sebab palsu, atau terlarang tidak mempunyai

³² Johannes Ibrahim Kosasih, *Op. Cit.*, hal. 54.

kekuatan, atau dengan kata lain tidak sah.³³ Suatu sebab yang halal dirumuskan dalam Pasal 1335, Pasal 1336, dan Pasal 1337 KUHPerdara.

Berkaitan dengan penjelasan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian di atas, mengisyaratkan setiap orang atau badan hukum yang ingin membuat perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tanpa terkecuali, sehingga sesuatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum atau tidak cacat hukum.

B. Peran PPAT dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli Tanah supaya tidak cacat hukum

1. Tugas PPAT

PPAT selaku pejabat umum yang diangkat dan di berhentikan oleh menteri dalam hal ini adalah menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional(ATR/BPN), maka, secara tidak langsung tugas dari PPAT adalah membantu tugas dari Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota.³⁴

Ketentuan ini tertuang dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang

³³ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hal. 120.

³⁴ Khairulnas dan Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta, 2018, hal. 15.

pada pokoknya menyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertahanan di bantu oleh PPAT dan pejabat lain yang di tugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dengan merujuk pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah tersebut di atas yang menjadi tugas pokok dari PPAT adalah mengenai kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Apa yang di maksud dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, pada Pasal 1 ayat 12 disebutkan pengertian dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data-data terkait fisik, dan data-data yudiris dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku ,tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Secara umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang di sertai dengan pembuatan akta sebagai bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Keberadaan Akta PPAT tersebut dapat di jadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data atau untuk pendaftaran tanah yang di akibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang di maksud dengan hak atas tanah yang bisa di buat oleh PPAT yang

antara lain meliputi jual beli, memberi kuasa beban hak tanggungan, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama pemasukan dalam perusahaan dan pemberian hak pakai atau guna bangunan atas tanah hak milik.³⁵

Tugas utama dari seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat data otentik di bidang pertahanan. Akta otentik mengenai hak atas tanah disini adalah akta otentik yang berkaitan dengan bidang pertahanan, seperti akta jual beli, akta hibah, dan akta-akta lainnya yang di berikan kewenangan oleh Undang-Undang pada PPAT. Yang di maksud dengan sebagian kegiatan pendaftaran tanah ini adalah pembuatan akta karena dengan akta otentik yang di buat oleh PPAT, seorang telah di anggap melakukan perubahan hukum tertentu di bidang pertahanan dan akta otentik mengenai tanah ini dapat di jadikan dasar peralihan ataupun perubahan pada sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.³⁶

2. Wewenang PPAT

Kewenangan berhubungan dengan hak unntuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu guna untuk mencapai tujuan tertentu. Kewenangan dari PPAT di atur dalam pasal 3 Peraturn pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:”Untuk

³⁵*Ibid.*, hal. 16.

³⁶*Ibid.*, hal. 16.

melaksanakan tugas pokok sebagaimana di maksud dalam pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat data otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana di maksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya”.

Dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT, PPAT tersebut di beri oleh Undang-Undang Kewenangan dalam pembuatan akta otentik mengenai pembuatan hukum, akta yang di maksud di sini adalah akta dalam pembuatan hukum sebagai berikut :

- a. Akta jual beli.
- b. Akta tukar menukar.
- c. Akta hibah.
- d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan.
- e. Akta pembagian hak bersama.
- f. Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
- g. Akta pemberian hak tanggungan.
- h. Akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dari penjelasan mengenai Tugas dan wewenang PPAT di atas, cukup jelas ditentukan tugas dan wewenangnya beserta batas-batasnya. Maka, apabila terjadi masalah dengan Akta yang dibuatnya, wajib untuk mempertanggungjawabkannya dan siap dituntut di pengadilan.

3. Peran PPAT

Dalam Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.³⁷

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam Bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” *Openbaar* artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum. *Openbaar Ambtenaar* berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti Notaris dan jurusita.³⁸

Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan PPAT membantu

³⁷ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hal. 3.

³⁸ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal. 53.

Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 KUHPerdara tentang, pemindahan hak, Pasal 44 KUHPerdara tentang pembebanan hak, Pasal 51 KUHPerdara tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 KUHPerdara tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lainselaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugasitu, ditempatkan/ dipasang “Papan Pengenal PPAT”, agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

Menurut Purwahid Patrick, menyatakan bahawa pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikandalam persidangan, sehingga perlu adanya

perlindungan terhadap pembeli apabila penjual wanprestasi, tentu membawa konsekuensi hukum, antara lain:³⁹

- a. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materiel yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- b. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian jika jaminan dapat dihapuskan, maka jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Dari penjelasan diatas, dapat diketahui bahwa peran PPAT sangat diperlukan untuk keabsahan suatu Akta Pengikatan Jual Beli Tanah. Apalagi bila dikaitkan dengan pembuktian bilamana terjadi perselisihan atau sengketa.

C. Faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual Beli Tanah menjadi cacat hukum

Pada penjelasan sebelumnya, telah diuraikan mengenai syarat-syarat sah nya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan segala aspek-aspek hukumnya. Dapat disimpulkan bahwa apabila dalam suatu perikatan tidak memenuhi syarat pada

³⁹ Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal. 12.

Pasal 1320 tersebut, maka dipastikan perikatan tersebut cacat hukum atau dapat batal demi hukum.

Dona Christin mengemukakan faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual Beli Tanah menjadi cacat hukum, sebagai berikut:⁴⁰

1. Penyimpangan terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian;
2. Penyimpangan terhadap syarat materill, yang mencakup subyek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual), dan Obyek yang diperjual-belikan tidak dalam sengketa. Selain itu, terdapat juga penyimpangan yang lain, yaitu:
 - a. Salah satu pihak dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun, atau tidak cakap hukum.
 - b. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang tertera dalam akta kuasa telah meninggal dunia.
 - c. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa substitusi, akan tetapi tidak dicantumkan dalam akta pemberian kuasa mengenai hak substitusi.
 - d. Pihak penjual tanah dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu Akta tersebut.
3. Penyimpangan terhadap syarat formil jual beli tanah adalah berkaitan dengan pembuktian dalam peristiwa hukum jual beli tanah. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran

⁴⁰ Dona Christin, *Loc. Cit.*, hal. 14.

Tanah menegaskan bahwa pelaksanaan syarat formil dilakukan oleh PPAT. Artinya bahwa setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan. Adapun penyimpangan yang sering terjadi yang mencakup syarat-syarat formil antara lain:

- a. PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak dalam hal perbuatan hukum dalam akta tersebut.
- b. Pada saat penandatanganan akta jual beli, tidak membayar pajak.
- c. Penandatanganan akta jual beli tidak dilaksanakan dihadapan PPAT.
- d. Sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani.
- e. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah kerja PPAT.
- f. Nilai harga transaksi dalam akta jual beli berbeda dengan yang sebenarnya atau terjadi pemalsuan harga.⁴¹

⁴¹*Ibid.*

BAB III
AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM
AKIBAT WANPRESTASI

A. Faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah

Sebagaimana diketahui bahwa Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan dimana syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi. Tentu saja para pihak dapat bertemu kembali setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi (untuk kewajiban jual beli di hadapan pejabat umum yang berwenangan untuk melaksanakan jual beli).

Dalam perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan termuat janji janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat, yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat dilakukan.

Akan tetapi, ada kemungkinan dalam melaksanakan semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, bisa saja terjadi membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga ada kemungkinan bagi calon penjual berhalangan melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya. Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena ketika semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dipenuhi, pihak penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya, maka pemindahan hak tidak bisa dilakukan. Padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajibannya untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Gede Tusan Ardika dan Ramli mengemukakan beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam 5 (lima) kategori, sebagai berikut:⁴²

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang dalam hal ketentuan formil, yang berakibat perjanjian itu batal demi hukum.
2. Tidak terpenuhinya syarat-syarat sah nya perjanjian, yang berakibat pada perjanjian batal demi hukum, atau perjanjian tidak berkekuatan hukum;
3. Terpenuhinya syarat-syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;

⁴² Gede Tusan Ardika dan Ramli, *Kekutan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)*, Jurnal, Volume 13, Nomor 1, Maret 2019, hal. 199.

4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;
5. Pembatalan yang dilakukan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan Undang-Undang.

Berkaitan dengan penjelasan di atas, penulis akan menjelaskan mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah

1. Faktor ingkar janji(wanprestasi)

Apabila para pihak tidak dapat memenuhi hak dan kewajibannya maka pihak yang melanggar dapat dikatakan wanprestasi. Wanprestasi adalah salah satu pelanggaran yang termasuk dalam syarat subyektif dalam pasal 1320. Dengan demikian pembatalannya harus melalui laporan dari salahsatu pihak yang dirugikan kepada kepolisian untuk ditindak lebih lanjut, pelaporan yang dilakukan bertujuan untuk mendapatkan putusan atau ketetapan hakim mengenai Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat.

Dalam suatu perjanjian, apabila salah satu pihak Ingkar janji maka orang tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Namun jika ada salah satu pihak yang melakukan perbuatan melanggar hak pihak lain, maka perbuatan tersebut bukan lagi disebut sebagai wanprestasi tetapi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Wanprestasi karena tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tetapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki. Wanprestasi terlambat

memenuhi prestasi. Debitur memenuhi prestasi tetapi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya. Debitur melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan.⁴³

Dipersyaratkan ada tiga aspek penting dalam wanprestasi sekaligus harus dibuktikan yaitu karena sengaja, lalai, atau karena kondisi memaksa. Cidera janji padanan kata dari wanprestasi. Cidera janji merupakan pembelokan dari isi perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi satu pihak atau kedua belah pihak.⁴⁴

Dengan demikian, apabila salah satu pihak wanprestasi atau tidak mampu melaksanakan isi Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, maka akan mengakibatkan batalnya Akta tersebut. Karena tidak mungkin melanjutkan sesuatu hal yang telah dicerai, karena apabila dilanjutkan maka akan berdampak pada pihak yang lain, yang menimbulkan kerugian.

2. Faktor Perbuatan Melawan Hukum

Sepintas perbuatan wanprestasi hampir sama dengan perbuatan melawan hukum jika tidak dipahami dengan teliti, namun pada prinsipnya perbuatan wanprestasi termasuk dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) tentulah berbeda. Untuk mendapatkan titik terang nya perlulah diketahui

⁴³ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hal. 80.

⁴⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 87.

apayang menjadi syarat perbuatan melawan hukum. Menurut Satrio, syarat-syarat perbuatan melawan hukum, antara lain:⁴⁵

1. Melanggar hak subjektif orang lain.
2. Melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang.
3. Melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*).
4. Melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup.

Mengenai perbuatan melawan hukum disebut dalam Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian.

Dari penjelasan-penjelasan di atas ditambah dengan bunyi Pasal 1365 KUHPerdara, dapat diketahui bahwa perbuatan melawan hukum dapat membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli. Bukan saja menimbulkan kerugian, tetapi bisa juga menimbulkan tindak pidana, bilamana Akta Pengikatan Jual beli tersebut disalahgunakan atau dipalsukan oleh salah satu pihak yang tidak memiliki itikad baik.

⁴⁵ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 4.

B. Kedudukan PPAT terhadap segala peristiwa hukum yang terjadi pada akta jual beli tanah yang cacat hukum

Berkaitan dengan tanggung jawab PPAT apabila Akta yang dibuatnya cacat hukum, maka berlaku aturan yang ditentukan dalam Pasal 3 huruf e Kode Etik IPPAT, yang pada pokoknya mengatur mengenai kewajiban dan larangan bagi PPAT. Adapun kewajiban PPAT meliputi bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 55 Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menegaskan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Berangkat dari ketentuan di atas, adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pertanggungjawaban PPAT Secara Administrasi

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian atau seluruhnya kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan

wewenang. Apabila wewenang yang diatur berdasarkan Pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan, maka penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri.

Apabila PPAT menyalahgunakan wewenang dengan unsur kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil mengenai tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Per Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, menegaskan bahwa penyimpangan terhadap syarat formil dan materil dalam melaksanakan wewenangnya adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

2. Pertanggungjawaban PPAT Secara Perdata

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif, tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan atau *beroepsfout* dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atautkah perbuatan melanggar hukum

(*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.⁴⁶

3. Pertanggungjawaban PPAT secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Apabila telah terjadi pemalsuan, maka hal tersebut merupakan perbuatan tindak pidana.

Penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut, yang mana telah ditentukan oleh Undang-Undang yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya bahwa apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran di syarat formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi

⁴⁶ Gede Tusan Ardika dan Ramli, *Loc. Cit.*, hal. 201.

perdata dan sanksi administratif, tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT. Dengan demikian, pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa berdasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat diketahui bahwa Pembuatan akta otentik diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlakudalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Senada dengan itu, Boedi Harsono menegaskan bahwa Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain adalah melakukan

pengecekan/pemeriksaan keabsahan sertipikan dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat.⁴⁷

C. Akibat hukum pembatalan Akta Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tidak memenuhi nilai keadilan

Pada hakikatnya, bahwa adagium hukum dengan tegas memiliki sanksi yang nyata bagi siapa saja yang mengabaikannya, melalaikannya, melawannya, atau apalagi bila melanggarnya. Bukan saja hukum pidana yang memiliki sanksi hukum, tetapi hukum perdata juga memilikinya.

Seperti permasalahan-permasalahan yang timbul dari para pihak, atau dari salah satu pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah cidera janji atau wanprestasi, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi batal. Maka bila merujuk pada norma-norma hukum dan demi tegaknya keadilan, haruslah terhadap pihak yang karena perbuatannya menimbulkan suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli batal, wajib dijatuhi sanksi hukum. Selain untuk menghindar dari rasa malu, sekaligus untuk menegakkan keadilan di pihak lain yang terkena dampak dari perbuatannya. Maka mau tidak mau, harus mau dan mengakui perbuatannya dengan cara mengganti segala kerugian terhadap pihak yang dirugikan.

⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 507.

Mengenai penuntutan ganti rugi, dalam Undang-Undang diberikan ketentuan-ketentuan yang merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dalam Pasal 1247 KUHPerdara menegaskan pada pokoknya bahwa si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya kerugian dan bunga pada waktu perjanjian dilahirkan, kecuali dalam hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.

Selanjutnya, pada Pasal 1248 KUHPerdara menentukan dengan tegas bahwa bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang, dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.

Dengan demikian, adalah kewajiban hukum bagi pihak yang menimbulkan batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk mengganti segala kerugian pihak yang dirugikan, sebagai bentuk penghormatan kepada hukum dan demi tegaknya keadilan.

Selain itu, apabila suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibatalkan karena kesalahan atau kelalain PPAT, maka PPAT dapat terkena dampak dari batalnya Akta yang dibuatnya tersebut. Jika PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara keseluruhan, akan tetapi hanya menerangkan secara singkat

kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam akta jual beli tersebut.

Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban sebagai PPAT. (Pasal 28 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pemberhentian tidak hormat tersebut dikarenakan perbuatan PPAT dengan tidak membacakan isi akta jual beli termasuk dalam jenis pelanggaran berat, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 28 ayat 4 huruf i yang secara tegas dinyatakan bahwa: “PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya”.

Apabila nilai harga transaksi yang tertera dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya, maka sebagai akibat dari perbuatan tersebut, PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan akta tersebut tidak memenuhi salah satu syarat formil dalam pembuatan akta. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah.

BAB IV
ANALISIS TERHADAP PERTIMBANGAN DAN PUTUSAN
MAJELIS HAKIM TERHADAP PUTUSAN NOMOR:
250/Pdt.G/2015/PN Mdn

A. Kronologis Perkara

Adapun kronologis perkara dalam Putusan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat-Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang awalnya seluas $\pm 11.940 \text{ M}^2$ sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C II, Kec. Medan Sunggal, Medan, sebagaimana diuraikan dalam gambar PLL No : 959/1976/XI tertanggal 14-01-1976, setempat dikenal dengan jalan Kapten Muslim No. 92 Medan, sertifikat mana diterbitkan oleh kantor Agraria/Pertanahan Kota Medan tanggal 22 Februari 1978 tercatat atas nama Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Hotmartha Yosephine Hasiholan boru Lumbanraja, Macistine Irene Bernadotte boru Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito boru Lumbanraja;
2. Bahwa objek tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.151/Kel. Sei Sikambing C-II, seluas $\pm 11.940 \text{ M}^2$, telah mengalami pengurangan luas yaitu setelah dikurangi karena terkena proyek pelebaran

jalan oleh pemerintah tahap pertama seluas 521 M2 sesuai dengan Akta Pernyataan Penanggalan Hak No : 20/PH/PPT/SK-C-II/1992 tanggal 19-11-1992 dan terkena proyek pelebaran jalan oleh pemerintah tahap kedua seluas 572 M2 sesuai dengan Akta Pernyataan Penanggalan Hak No : 66/PH/PPT/DTK/1993/1994 tanggal 24-3-1994 sehingga sisa luas tanah dalam sertifikat Hak Milik tersebut sudah berkurang yang didalamnya sudah termasuk parit, namun sisa tanah tersebut tidak pernah diukur oleh instansi resmi;

3. Bahwa objek perkara disewakan, sehingga Sewa menyewa tersebut telah disepakati bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat untuk diakhiri sesuai dengan Akta Pengakhiran Sewa Menyewa No : 02 tertanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat oleh dan dihadapan M.P. Rodiana Manurung, S.H., Notaris di Medan (Turut Tergugat I);
4. Bahwa selanjutnya setelah perjanjian sewa menyewa diakhiri Penggugat-Penggugat bermaksud untuk menjual objek tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C-II Medan setempat dikenal dengan Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan, pertama sekali objek yang maudijual tersebut ditawarkan kepada Ny. Triana (Tergugat) selaku bekas Penyewa, akan tetapi karena yang bersangkutan tidak mempunyai uang membeli tanah tersebut, namun Tergugat bersedia membantu mencari calon pembeli yang menurutnya adalah

temannya/grupnya dan selanjutnya ditemukanlah calon pembeli yaitu Blue Bird Group (PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II) dan terakhir diketahui bahwa Blue Bird Group tersebut bukanlah grupnya Triana/Tergugat;

5. Bahwa dalam persiapan dan pelaksanaan pengikatan jual beli tersebut pada tanggal 04 Agustus 2010, maka oleh Tergugat meminta Penggugat-Penggugat untuk hadir langsung di Kantor Notaris pada pukul 10.00 wib serta penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 di kantor Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, S.H (Turut Tergugat I) antara Pihak Pertama/Penjual dengan Pihak Kedua/Pembeli adalah semuanya diatur dan ditentukan sendiri dan sepihak oleh Tergugat, dan Tergugat menyatakan kepada Penggugat-Penggugat (Pihak Pertama/Penjual) bahwa semua sudah diatur, kalian tinggal teken saja;
6. Bahwa seiring perjalanan waktu dan komunikasi antara calon pembeli PT.Pusaka Bumi Mutiara/Blue Bird Group (Turut Tergugat II) dengan Triana (Tergugat), maka Tergugat atas izin lisan (bukan dengan surat kuasa tertulis) dari Penggugat-Penggugat untuk menjual objek tanah dan bangunan tersebut, kemudian akhirnya telah bersepakat dengan Blue Bird Group, dimana Blue Bird Group menegaskan bersedia untuk membeli objek tanah tersebut yang ada tanahnya/real, tidak mau membeli tanah yang termasuk

- parit didalamnya, dengan total harga Rp.25.160.000.000,- (dua puluh lima milyar seratus enam puluh juta rupiah), dan ke semua;
7. Bahwa uang hasil penjualan tersebut telah diterima oleh Tergugat yang ditransfer oleh Blue Bird Group (PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II) ke rekening Tergugat di Bank BCA kantor Cabang Utama Medan dengan nomor rekening AC : 0221877712 sebagaimana tertera dalam surat pernyataan bermaterai secukupnya yang diperbuat dan ditandatangani oleh Tergugat;
 8. Bahwa dari hasil penjualan total keseluruhan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C II Medan tersebut milik Penggugat-Penggugat tersebut seharga Rp.25.160.000.000,- (dua puluh lima milyar seratus enam puluh juta rupiah), Penggugat-Penggugat dengan Tergugat telah sepakat bahwa pihak Penggugat-Penggugat (4 orang bersaudara) mendapatkan bagian sebesar Rp.21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah) dan sisanya adalah komisi perantaradan merupakan rejeki nomplok bagi Tergugat sebesar Rp. 4.160.000.000,- (setara dengan 16,5%) padahal komisi yang lazim di pasaran umum untuk perantara penjual tanah hanya sebesar 2,5% (dua koma lima persen);
 9. Bahwa selanjutnya, adapun proses jual beli tanah milik Penggugat-Penggugat tersebut adalah bahwa objek tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C-II

Medan akhirnya dijual dan dipecah menjadi 2 (dua) bagian/persil, persil pertama bagian depan adalah seluas $\pm 4.900 \text{ M}^2$ sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 pada hari Rabu pukul 10.00 wib yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P.

10. Bahwa bagian/persil kedua bagian belakang dari tanah tersebut adalah seluas $\pm 5.228 \text{ M}^2$ sesuai dengan Akta Pengikatan Jual-Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 pada hari Rabu pukul 10.00 wib yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, S.H. (Turut Tergugat I), Akta tersebut ditandatangani bersama antara pihak Penjual Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Hotmartha Yosephine Hasiholan boru Lumbanraja, Macistine Irene Bernadotte boru Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito boru Lumbanraja (Penggugat-Penggugat) dengan pihak Pembeli PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) yang dalam hal inidwakili oleh Tuan Kresna Priawan Djoko Soetono berdasarkan surat kuasa bermaterai secukupnya dari PT. Pusaka Bumi Mutiara tertanggal 03 Agustus 2010;
11. Bahwa tiba-tiba tanpa hujan tanpa angin akan tetapi karena sudah sangat percayanya Penggugat-Penggugat kepada Tergugat, akhirnya Penggugat-Penggugat diminta oleh Tergugat pada tanggal 04 Agustus 2010 pada hari Rabu pukul 11.00 wibagar menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat yaitu Akta Pengikatan Jual

Beli terhadap tanah sisa yang tanpa pengukuran resmi dan berada/terletak di posisi parit/bagian selatan objek, tanah mana diduga dan tanpa diukur seluas $\pm 764 \text{ M}^2$, Akta mana ditandatangani bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat (atas bujuk rayu Tergugat kepada Penggugat-Penggugat) di Kantor Notaris/PPAT M. P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) dan didalam akta tersebut tertera harga penjualan tanah tersebut adalah sebesar Rp.460.000.000,- yang harus dibayarkan oleh Tergugat/Pembeli kepada Penggugat/Penjual;

12. Bahwa dengan tidak dijualnya tanah yang diduga seluas $\pm 764 \text{ M}^2$ kepada pihak lain karena tidak ada pembayaran harga jual beli tanah tersebut dan Tergugat tidak ada memberitahukan laporan hasil realisasi Akta Kuasa Menjual tersebut kepada Penggugat-Penggugat sampai saat ini, dan tidak benar tanah tersebut telah menjadi milik Tergugat, maka oleh karena itu Tergugat tidak berhak memohon blokir atau surat apapun yang berkaitan dengan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya kepada Kantor Pertanahan(BPN);
13. Bahwa dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) adalah cacat hukum.

B. Dasar dan Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara

Sebelum Majelis Hakim masuk pada pembacaan putusan (*dictum*), terlebih dahulu diberikan pertimbangan-pertimbangan oleh Majelis Hakim yang menjadi dasar dalam memutus perkara. Adapun pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn, sebagai berikut:

1. Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh Eksepsi Tergugat karena tidak beralasan hukum.
2. Majelis Hakim mempertimbangkan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara.
3. Majelis Hakim memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti surat dari para pihak yang berperkara berdasarkan dalil-dalil gugatan.
4. Majelis Hakim mempertimbangkan sah atau tidaknya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat- Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan, serta Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat- Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan.
5. Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai sita jaminan(*conservatoir beslag*) apakah diletakkan atau tidak.

C. Analisis terhadap Putusan Hakim Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn

Adapun keputusan akhir Majelis Hakim dari seluruh rangkaian persidangan perkara Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn, sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian
2. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan serta menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan karena kedua akta tersebut cacat hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari kepada para Penggugat terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai dengan terlaksananya eksekusi dalam perkara ini;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan hukum dalam perkara ini;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

1. Menolak seluruh gugatan rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

1. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.079.000 ,00 (dua juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Menurut analisa penulis terhadap amar putusan di atas, bahwa penulis sependapat dengan Majelis Hakim yang menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P

Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan serta menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung, SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan karena kedua akta tersebut cacat hukum.

Akan tetapi, berdasarkan analisa penulis terungkap fakta bahwa Putusan tersebut belum lengkap dan tidak memenuhi asas keadilan. Hal ini penulis katakan karena Majelis Hakim dalam putusannya tidak ada memutus mengenai “ganti rugi”. Pemberian ganti rugi ini sudah sepatutnya secara hukum. Lagipula, Majelis Hakim sendiri dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi, dan bahkan mengutip doktrin ilmu hukum dari Prof. Subekti, SH mengenai akibat wanprestasi harus membayar ganti rugi dan bunga.

Tidak hanya itu saja, Majelis Hakim sendiri membenarkan dan mempertimbangkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara yang menentukan bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat menuntut pembatalan perjanjian yang selengkapya Pasal 1267 KUHPerdara berbunyi : Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih yaitu memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Namun, Majelis Hakim tidak melaksanakan doktrin ilmu hukum dari Prof. Subekti, SH dan Pasal 1267 KUHPerdara dengan alasan tidak berdasar hukum. Jika merujuk pada Pasal tersebut dan demi tegaknya keadilan seharusnya Penggugat-Penggugat berhak mendapat penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Seperti diketahui bahwa Penggugat-Penggugat telah menguraikan tentang bentuk-bentuk dan jumlah kerugian mereka pada butir 22 halaman 12 sampai dengan halaman 13 (Posita gugatan) dan juga dicantumkan dalam Petitem gugatan, sebagaimana dengan jelas terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn.

Menurut analisa penulis bahwa pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan karena perbuatan wanprestasi adalah kewajiban hukum. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1239 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Maka, adalah kewajiban hukum membayar kerugian bagi pihak yang wanprestasi.

Dengan demikian, penulis menyimpulkan bahwa Putusan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdnbelum lengkap substansinya dan tidak menegakan prinsip keadilan, karena Majelis Hakim tidak menghukum pihak yang bersalah untuk ganti rugi, padahal Majelis Hakim sendiri dalam pertimbangannya

menyatakan adanya pembebanan ganti rugi terhadap pihak yang bersalah dalam suatu perikatan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual Beli Tanah menjadi cacat hukum, antara lain : faktor penyimpangan terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUPerdata, penyimpangan terhadap syarat materill yang mencakup subyek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual), dan Obyek yang diperjual-belikan tidak dalam sengketa. Selain itu, terdapat juga penyimpangan yang lain, dan faktor penyimpangan terhadap syarat formil jual beli tanah adalah berkaitan dengan pembuktian dalam peristiwa hukum jual beli tanah, hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pelaksanaan syarat formil dilakukan oleh PPAT.
2. Akibat hukum terhadap pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang cacat hukum akibat wanprestasi adalah batalnya Akata Jual beli tanah. Pihak yang melakukan wanprestasi wajib dijatuhi sanksi hukum dengan cara mengganti segala kerugian terhadap pihak yang dirugikan. Apabila suatu Akta Jual Beli Tanah batal demi hukum karena kesalahan atau kelalaian PPAT, maka

akibatnya PPAT tersebut dapat dikenai Sanksi Administratif, mengganti kerugian pihak yang dirugikan, hingga pemidanaan.

3. Hasil analisa menyimpulkan bahwa Putusan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn belum lengkap substansinya dan tidak menegakkan prinsip keadilan, karena tidak menghukum pihak yang bersalah untuk ganti rugi, padahal Majelis Hakim sendiri dalam pertimbangannya menyatakan adanya pembebanan ganti rugi terhadap pihak yang bersalah (wanprestasi) dalam suatu perjanjian. Mengenai ganti rugi ditegaskan dalam Pasal 1239 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Maka, adalah kewajiban hukum membayar kerugian bagi pihak yang wanprestasi.

B. Saran

1. Diharapkan kepada setiap orang yang ingin melakukan hubungan-hubungan hukum atau ingin membuat suatu perjanjian, supaya dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan memperhatikan syarat-syarat materill dan syarat-syarat formill harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Semua persyaratan tersebut diperlukan untuk keabsahan suatu perjanjian dan tidak cacat hukum.

2. Diharapkan kepada para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian agar melaksanakan segala yang diperjanjikan sesuai dengan yang telah disepakati (isi perjanjian) dan tidak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) serta perbuatan melawan hukum. Sehingga Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah dibuat tidak menjadi batal demi hukum, dan tidak menimbulkan kerugian pihak lain dalam perjanjian tersebut.
3. Diharapkan kepada Hakim dan para penegak hukum lainnya agar melaksanakan penegakan hukum dengan sebaik-baiknya, tanpa membedakan, serta berkeadilan. Sehingga hukum benar-benar menjadi panglima tertinggi di Negara Kesatuan Republik Indonesia ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adam, Muhammad, 1985, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Amiruddin dkk, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Badruzaman, Darus, Mariam, 2015, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2012, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori Dan Praktek)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2018, *Metode Riset Hukum : Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafido Persada, Jakarta.
- Gunawan, Jaya, 2010, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Citra Ilmu, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hartanto, Andy, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- HS, Salim, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Jusran, Heriyanto, 2009, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta.

- Khairulnas dan Leny Agustan, 2018, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta.
- Kosasih, Ibrahim, Johannes, 2019, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Miru, Ahmadi, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Naja, Daeng, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P., 1990, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung.
- Patradi, Kamaluddin, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta.
- Patrik, Purwahid, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Raharjo, Handri, 2009, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Ridwan, Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, FH II Press, Yogyakarta.
- Rusdianto Dan Doni Hadi, 2009, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta,
- Salehindo, John, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta.
- Satrio, J., 2012, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, R., 2008, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-22, Intermasa, Jakarta.

Supriyadi, Eko, Bambang, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sutedi, Adrian, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

C. Kamus

Marhiyanto, Bambang, 2015, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta.

Tim Beranda Yusticia, 2018, *Kamus Isilah Hukum Super Lengkap*, C-Klik Media, Yogyakarta.

D. Jurnal

Aspan, h. (2017). "good corporate governance principles in the management of imited liability company. International journal of law reconstruction, volume 1 no. 1, pp. 87-100.

Aspan, h. (2017). "peranan polri dalam penegakan hukum ditinjau dari sudut andang osiologi hukum". Prosiding seminar nasional menata legislasi demi pembangunan hukum nasional, isbn 9786027480360, pp. 71-82.

Aspan, h. (2014). "konstruksi hukum prinsip good governance dalam mewujudkan kata kelola perusahaan yang baik". Jurnal dialogia iuridica universitas maranatha bandung, volume 2 no. 2, pp. 57-64.

Aspan, h., i. M. Sipayung, a. P. Muharrami, and h. M. Ritonga. (2017). "the effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city)". International journal of global sustainability, issn 1937-7924, vol. 1, no. 1, pp. 55-66.

- Aspan, h., f. Milanie, and m. Khaddafi. (2015). "swot analysis of the regional development strategy city field services for clean water needs". *International journal of academic research in business and social sciences*, vol. 5, no. 12, pp. 385-397.
- Bintang, h. J. (2019). Peran hukum kesehatan dalam melindungi peserta program Badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan (studi di rsud dr. Pirngadi medan). *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 34-47
- Dewi, Puspo, Retno, 2017, *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)*, *Jurnal Repertorium* Volume IV No. 2.
- Dona Christin, *Analisis Atas Diketahuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh Ppat (Putusan Mahkamah Agung No. 2333 K/Pdt/2015)*, *Jurnal*, hal. 14.
- Effendi, Erdianto, 2010, *Makelar Kasus/Mafia Hukum, Modus Operandi dan Faktor penyebabnya*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Riau, Edisi I, No. 1 Agustus.
- Gede Tusan Ardika dan Ramli, *Kekutan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)*, *Jurnal*, Volume 13, Nomor 1, Maret 2019, hal. 199.
- Fikri, r. A. (2018). Analisis yuridis terhadap tindak pidana pembunuhan berencana yang dilakukan oleh anak dibawah umur menurut undang-undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak. *Jurnal abdi ilmu*, 11(1), 158-168.
- Hasibuan, l. R. (2019). Hak restitusi terhadap korban anak berdasarkan undang undang omor 35 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 23 tahun 2002 tentang perlindungan anak di belawan. *Jurnal hukum responsif*, 7(2), 30-39.
- Imran, z. (2019). Peran pemuka agama dalam menjaga kerukunan umat beragama di kelurahan mangga kecamatan medan tuntungan. *Jurnal hukum responsif*, 6(6), 93-104
- Ketaren, a. H. S. (2018). Analisis yuridis tindak pidana cybercrime dalam perbuatan pidana pencemaran nama baik ditinjau dari undang-undang no. 8 tahun 2011 tentang informasi transaksi dan elektronik dan hukum pidana.
- Medaline, o. (2018). The development of "waqf" on the "ulayat" lands in west sumatera, indonesia. *Journal of social science studies*, microthink institute, issn, 2329-9150.

- Nita, S. (2017). 34. PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA HUBUNGAN KERJA DOSEN DENGAN YAYASAN DI INDONESIA1. Prosiding Konferensi ke, 2(P3HKI).
- Rafianti, f. (2018). Adopsi dalam perspektif hukum islam. *Jurnal doktrin*, 3(6).
- Saragih, y. M., & medaline, o. (2018, march). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in indonesia). In *iop conference series: earth and environmental science* (vol. 126, no. 1, p. 012108). Iop publishing.
- Siregar, a. R. M. (2018). Kewenangan mahkamah konstitusi dalam pengujian undang-undang terhadap undang-undang dasar tahun 1945. *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 100-108
- Siti, n. (2018). Rekonstruksi politik hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan hubungan industrial berdasarkan hukum progresif (doctoral dissertation, universitas andalas).
- Setiawan, N., Tarigan, V. C. E., Sari, P. B., Rossanty, Y., Nasution, M. D. T. P., & Siregar, I. (2018). Impact Of Cybercrime In E-Business And Trust. *Int. J. Civ. Eng. Technol*, 9(7), 652-656.
- Tanjung, a. S. (2018). Pertanggungjawaban pidana yang mengakibatkan meninggalnya orang dalam lingkup rumah tangga (studi kasus putusan pengadilan negeri tebing tinggi deli nomor 486/pid. B/2014/pn. Tbt.). *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 1-12. Sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.
- Tanjung, i. U. (2018). Studi komparative pendirian negara khilafah di indonesia. *Jurnal penelitian medan agama*.
- Wardani, i. H. (2019). Perlindungan hak atas penguasaan tanah transmigrasi di lahan usaha ii upt seunaam iv provinsi aceh. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 145-157

E. Internet

Nyi Galuh Kusumahningrat, *Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdara*, <<http://repository.unpas.ac.id/3295/1/Cover.pdf>>, diakses tgl 26 Maret 2019, pkl 20:45 WIB.

Prasetyo Kamila, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya*, <<http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/4588/140200400.pdf>>, diakses tgl 26 Maret 2019, pkl 21:34 WIB.

Rafiq Adi Wardana, *Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. Tk)*, [file:///C:/Users/TOSHIBA%204/Downloads/27824-65774-1-SM%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/TOSHIBA%204/Downloads/27824-65774-1-SM%20(1).pdf), diakses tgl 11 April 2019, pkl 22:13 WIB.

Sigit Darmadi, *Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)*, <<http://eprints.ums.ac.id/47370/2/Halaman%20Depan.pdf>>, diakses tgl 26 Maret 2019, pkl 21:00 WIB.