

# **Pembatalan oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (*Bedrog*)**

**Eva Riska Isnandya, Rosa Agustina, Arsin Lukman**

## **Abstrak**

Suatu perjanjian tidak selalu dibuat berdasarkan kesepakatan yang bebas melainkan dimungkinkan adanya cacat kehendak dalam kesepakatan tersebut. Cacat kehendak tersebut dapat terjadi karena adanya suatu paksaan, kekhilafan, dan penipuan dalam pembuatan perjanjian. Dalam penelitian ini akan membahas mengenai salah satu dari ketiga cacat kehendak yaitu penipuan. Rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis adalah penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian dan akibat dari pembatalan oleh hakim terhadap Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan penipuan oleh hakim bagi para pihak. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif dengan analisa data secara deskriptif analitis dan menggunakan alat pengumpulan data yaitu data sekunder dan primer. Dalam tesis ini diperoleh kesimpulan bahwa penipuan terjadi apabila terdapat unsur sengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu memberikan keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar, dan terhadap suatu kebohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan melainkan harus ada satu rangkaian kebohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat, dan memiliki hubungan kausal yaitu seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu. Akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Hakim adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh hakim tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memberikan catatan pada Minuta Akta bahwa akta telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan atau dengan melekatkan Putusan Pengadilan tersebut pada Minuta Akta yang bersangkutan. Yang terakhir terhadap sertifikat yang telah dibalik nama maka salah satu pihak akan mengajukan pembatalan terhadap sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional untuk kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional akan dilakukan mencoret dan mengganti nama pemilik dari hak atas tanah yang telah ditentukan dalam Putusan Pengadilan Negeri pada buku-buku tanah, namun terkait penggantian sertifikat belum terdapat ketentuan yang jelas.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Pembatalan, Penipuan.

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pembuatan Akta Otentik baik Perjanjian Pengikatan Jual beli maupun Jual Beli seharusnya dibuat dengan penuh tanggung jawab dan mengedepankan prinsip kehati-hatian oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut "PPAT"). Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris atau PPAT yang mengandung cacat hukum akan merugikan para pihak atau salah satu pihak dan berakibat dapat dimintakan pembatalan ke Hakim. Terhadap akta jual beli

yang dibuat oleh PPAT tersebut sudah seharusnya memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Pertumbuhan penduduk yang pesat di Indonesia diiringi dengan pertumbuhan perekonomian. Hal tersebut berdampak pula pada meningkatnya suatu kebutuhan masyarakat akan tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu pewarisan tanpa wasiat atau pemindahan hak. Pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan hibah-wasiat atau “legaas”. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 1997”) yaitu:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut di atas, untuk berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.<sup>1</sup> PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>2</sup> Selanjutnya pengertian PPAT lebih lanjut diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 2016”), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 2016 yaitu sebagai berikut:

- a. jual beli, tukar menukar
- b. hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- c. pembagian hak bersama
- d. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- e. pemberian Hak Tanggungan
- f. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.<sup>3</sup> Akta otentik memiliki kekuatan mengikat di antara para pihak yang membuatnya sebagai suatu bukti yang sempurna. Hal tersebut sebagaimana

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, cet. 6, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 94.

<sup>2</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 32 ayat (1).

<sup>3</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R.Subekti dan T.Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017), Ps. 1868.

yang dinyatakan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut “KUHPerdata”) yaitu “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Maka berdasarkan hal tersebut di atas maka untuk menjamin sahnya suatu peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik yaitu dalam hal ini adalah akta jual beli. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Dalam pembuatan akta jual beli berpedoman pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. mengenai suatu hal tertentu
- d. suatu sebab yang halal.<sup>4</sup>

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, dua syarat pertama adalah syarat subyektif dan dua syarat terakhir adalah syarat obyektif.

Dalam Pasal 1446 dan Pasal 1450 KUHPerdata pada pokoknya menyatakan bahwa apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjian tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak. Sedangkan Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Suatu perjanjian terjadi atas dasar adanya kesepakatan di antara para pihak. Namun dalam kehidupan masyarakat tidak semua orang memiliki itikad baik sering kali dijumpai juga orang yang memiliki itikad buruk. Dalam mewujudkan kesepakatan tidak menutup kemungkinan salah satu pihak melakukannya dengan itikad buruk sehingga timbul adanya cacat kehendak. Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Berdasarkan ketentuan tersebut, J. Satrio menyatakan bahwa “pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau dibawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada”<sup>5</sup>

Cacat kehendak dalam kesepakatan merupakan suatu pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Tidak terpenuhinya

---

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Ps. 1320.

<sup>5</sup>J. Satrio <https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t5a4c5a257a301/sepakat-dan-permasalahannya--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/>

syarat objektif tersebut membawa konsekuensi yaitu terhadap perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim. Berdasarkan masalah ini peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam terkait cacat kehendak yaitu kesepakatan yang diperoleh dengan penipuan yang dijadikan sebagai alasan pembatalan suatu perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1328 yang menyatakan bahwa “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan” Untuk pembuktian penipuan dalam perjanjian ini adalah bukan sesuatu yang mudah karena dalam Pasal 1328 tidak mengatur secara rinci terkait penipuan itu sendiri, sehingga hal ini menurut Penulis menarik untuk dilakukan penelitian.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka penulis tertarik untuk membahas mengenai penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian dan akibat dari pembatalan oleh hakim terhadap Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan penipuan oleh hakim bagi para pihak.. Oleh sebab itu, penelitian ini disampaikan dengan judul “Pembatalan oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan.”

## **1.2. Pokok Permasalahan**

Dengan mengacu pada latar belakang di atas, maka pokok permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam tesis ini adalah penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian dan akibat dari pembatalan oleh hakim terhadap Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan penipuan oleh hakim bagi para pihak.

## **1.3. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penelitian ini terdiri dari 3 bagian yaitu bagian pertama sebagai pendahuluan yang membahas mengenai latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Bagian kedua akan membahas mengenai pembahasan dari pokok permasalahan yaitu akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat berdasarkan penipuan dan akibat dari pembatalan Akta Jual Beli oleh hakim bagi para pihak. Bagian ketiga sebagai penutup akan memberikan simpulan sebagai jawaban atas permasalahan di dalam penelitian ini serta saran oleh penulis atas permasalahan yang ada.

## **2. PEMBAHASAN**

### **2.1. Penipuan sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian**

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerduta Jual beli adalah “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa perjanjian jual beli adalah “Perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.”<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2010), hlm. 243.

Jual beli tanah menurut Soetomo adalah “suatu pemindahan hak atas tanah yang dilakukan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.”<sup>7</sup> Dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan “jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Hal ini dapat diartikan bahwa jual beli termasuk dalam salah satu perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah.

Pengertian jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, namun dalam Pasal 5 UUPA mengatur bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat. Sehingga untuk pengertian jual beli dapat digunakan konsepsi dari Hukum Adat. Menurut Hukum Adat, pengertian jual beli adalah perbuatan pemindahan hak yang bersifat tunai, riil, dan terang sehingga pada saat ditandatangani akta jual beli maka transaksi atas tanah tersebut dianggap telah final yaitu pembayaran harga dianggap telah lunas dan tanah yang menjadi objek jual beli dianggap telah diserahkan oleh penjual dan diterima oleh pembeli.<sup>8</sup> Menurut Maria S.W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah:<sup>9</sup>

a. Tunai

Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah atau penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pihak lain yaitu pembeli. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh.

b. Riil

Artinya kehendak atau niat diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatkannya perjanjian di hadapan kepala desa.

c. Terang

Artinya perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Untuk berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.<sup>10</sup> Hal ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 1997”) yang menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek jual beli adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dengan izin dari pejabat yang berwenang dan Hak milik atas Satuan Rumah Susun.

Jual beli tanah memiliki 2 (dua) syarat yang terbagi atas syarat materiil dan syarat

---

<sup>7</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, cet. 1, (Malang: universitas Brawijaya, 2000), hlm 17.

<sup>8</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, cet.1, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 20.

<sup>9</sup> Maria S.W Sumardjono, “Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA”, *Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada* No.18/X/93, hlm. 11.

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, cet. 6, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 94.

formil yaitu sebagai berikut:<sup>11</sup>

a. Syarat Materiil

Syarat materiil merupakan penentu sahnya jual beli tanah, yaitu sebagai berikut:

1) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah hak atas tanah yaitu disebut pemilik. Penjual adalah pemilik hak tanah tanah yang mana namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat berhak untuk menjual sendiri suatu bidang tanah namun apabila pemilik tanah adalah lebih dari satu orang maka yang berhak menjual adalah seluruh pemilik secara bersama-sama.<sup>12</sup>

2) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Hal ini diartikan bahwa pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Untuk menentukan yang berhak atau tidaknya seorang pembeli adalah tergantung pada hak apa yang melekat pada tanah tersebut. Subjek pemegang hak-hak atas tanah antara lain adalah sebagai berikut:

a) Hak milik

Subjek Hak Milik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria adalah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Berdasarkan Pasal 1 PP no 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah bank-bank yang didirikan oleh Negara, Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan, Badan Sosial.

b) Hak Guna Usaha

Subjek Hak Guna Usaha berdasarkan pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1966 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c) Hak Guna Bangunan

Subjek Hak Guna bangunan berdasarkan Pasal 36 UUPA Jo. Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d) Hak Pakai

Subjek Hak Pakai berdasarkan Pasal 42 UUPA jo. Pasal 39 PP No.40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia Departemen, Lembaga Pemerintah non departemen dan pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa serta tidak dalam sita jaminan

Tanah-tanah yang dapat dijadikan objek jual beli telah ditentukan dalam UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Objek jual beli tersebut juga tidak boleh berada dalam sengketa yang dibuktikan kebenarannya dengan melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan.

---

<sup>11</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet. 6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 77-79.

<sup>12</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm.2.

#### 4) Kecakapan Para Pihak

Penjual dan pembeli harus memenuhi ketentuan kecakapan menurut peraturan perundang-undangan. Apabila penjual atau pembeli belum dewasa maka jual beli harus diwakili oleh walinya, penjual atau pembeli yang berada di dalam pengampuan maka diwakili oleh pengampu atau kurator, penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa maka penerima kuasa tersebut menunjukkan surat kuasa notariil, dan apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.<sup>13</sup> Selain kecakapan jual beli dilakukan secara terang, riil, dan tunai.<sup>14</sup>

Keempat syarat materiil di atas harus dipenuhi, apabila salah satu syarat tidak dipenuhi misalnya penjual bukan orang yang berhak atau pembeli tidak memenuhi syarat menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

#### b. Syarat Formil

Jika seluruh persyaratan materiil telah terpenuhi, maka syarat formil untuk melakukan jual beli adalah dengan dibuatnya akta jual beli di hadapan PPAT. PP No 24 tahun 1997 telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT. Pengaturan mengenai hal tersebut untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam 3 tahap yaitu sebagai berikut:<sup>15</sup>

#### a. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Dalam pembuatan akta jual beli dilakukan berdasarkan data-data yang diberikan oleh kedua belah pihak, data-data tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak Penjual: sertipikat asli hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, identitas diri, bukti pembayaran PBB, surat persetujuan suami/isteri apabila objek jual beli merupakan harta bersama, kartu keluarga.
- 2) Pihak Pembeli: Identitas diri, kartu keluarga, uang tunai pembayaran atau bentuk pembayaran lain yang telah disepakati.

Selanjutnya setelah data-data lengkap maka persiapan pembuatan akta jual beli selanjutnya adalah sebagai berikut:

- 1) PPAT wajib melihat sertifikat asli hak atas tanah yang akan dialihkan selanjutnya dilakukan pemeriksaan status hak atas tanah ke Kantor Pertanahan untuk memastikan kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- 2) Calon penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh)<sup>16</sup>
- 3) Calon pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

<sup>13</sup> J.Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, (Yogyakarta: Lakhsang Mediatama, 2009), hal. 86-87.

<sup>14</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 515.

<sup>15</sup> Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli*, hlm. 90

<sup>16</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya* No. 34 Tahun 2016, Ps. 2 ayat (1) huruf a dan b.

(BPHTB).<sup>17</sup>

- 4) Calon pembeli harus membuat surat pernyataan bahwa pembeli tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum tanah apabila melakukan jual beli tersebut.<sup>18</sup>
- 5) Calon pembeli tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila melakukan jual beli tersebut.<sup>19</sup>
- 6) Calon Penjual harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli tidak berada dalam sengketa.<sup>20</sup>

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, PPAT berwenang untuk menolak membuat akta jual beli hak atas tanah apabila sebagai berikut:

- a. Penjual tidak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah tersebut atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan atau dengan kata lain terhadap sertifikat tersebut diragukan keasliannya.
  - b. Salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual beli.
  - c. Syarat adanya ijin untuk melakukan jual beli tidak dipenuhi yang mana terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah
  - d. Objek jual beli sedang dalam sengketa
  - e. Syarat-syarat yang telah ditentukan tidak dipenuhi atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.
- b. Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah kewajiban dan dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam tahap persiapan telah dipenuhi maka selanjutnya adalah tahap pembuatan dan penandatanganan akta jual beli. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli dapat dibuat dengan akta di bawah tangan yang dilegalisir. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 memberikan kewenangan PPAT untuk membuat akta jual beli dan memberikan pedoman atau ketentuan mengenai bentuk akta dan tata cara pengisian dalam Lampiran Ia.

PPAT wajib membacakan isi akta jual beli kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Setelah akta dibacakan maka Akta Jual Beli ditandatangani oleh PPAT, para pihak dan harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi. Saksi tersebut berdasarkan Pasal 38 PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 adalah memberikan

---

<sup>17</sup> Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130 Tahun 2000, TLN No. 3988, Ps. 7.

<sup>18</sup> Indonesia, Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Nomor PM 3 Tahun 1997, Ps. 99 ayat (1) huruf b.

<sup>19</sup> *Ibid.*, Ps. 99 ayat 1 huruf b.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Ps. 100 ayat (2).

kesaksian antara lain yaitu berkaitan dengan kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilakukannya perbuatan hukum oleh pihak yang bersangkutan.

c. Penyelesaian akta jual beli

Tahap selanjutnya adalah lembar pertama akta jual beli dan dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat 7 hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada sertifikat hak atas tanah maka dapat diartikan bahwa sertifikat hak atas tanah telah selesai dilakukan balik nama dari pemegang hak lama menjadi pemegang hak yang baru oleh Kantor Pertanahan. Terhadap sertifikat tersebut kemudian diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penyerahan sertifikat kepada pihak pembeli atau kuasanya untuk menerima sertifikat tersebut.

Suatu akta jual beli sudah seharusnya memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 (empat) syarat yang diperlukan pada setiap perjanjian, atau dengan kata lain syarat-syarat yang membuat suatu perjanjian menjadi sah adalah sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kata sepakat dimaksudkan bahwa kehendak dari para pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus bersesuaian yakni sepakat, setuju, dan sepihak dalam hal-hal pokok yang diperjanjikan dalam perjanjian. Jadi apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu harus dikehendaki pula oleh pihak lainnya. Kata sepakat merupakan syarat dari perjanjian yang harus diberikan secara bebas. Bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerdara.<sup>21</sup>

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam peraturan perundang-undangan masih belum terdapat definisi mengenai apa itu cakap. Definisi dari cakap diberikan oleh KUHPerdara secara *a contrario* melalui definisi tidak cakap yaitu pada Pasal 1329, pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Selanjutnya pada Pasal 1330 KUHPerdara digolongkan siapa saja orang-orang yang dianggap tidak cakap, mereka adalah:

1) Orang-orang yang belum dewasa

Pasal 330 KUHPerdara menyebutkan bahwa seseorang dapat dikatakan dewasa apabila telah berusia 21 tahun, atau mereka yang belum berusia 21 tahun tetapi telah menikah. Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam Pasal 47 menyebutkan orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai angka 18 tahun atau belum pernah melangsungkan

---

<sup>21</sup> Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir*, hlm. 9.

perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.

- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan  
Orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan menurut Pasal 433 KUHPerduta adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap dan pemboros. Pengampuan tidak pernah terjadi demi hukum melainkan selalu didasarkan atas permohonan dan baru berlaku sejak ada ketetapan pengadilan mengenai hal itu.<sup>22</sup>
- 3) Orang perempuan  
Pasal 1330 KUHPerduta menjelaskan bahwa orang-orang perempuan yang telah menikah dianggap tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum tanpa didampingi suaminya. Ketentuan tersebut tidak berlaku dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 yang menyebutkan bahwa ketentuan bahwa perempuan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di muka pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suami tidak berlaku lagi. Hal yang sama juga di atur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam Pasal 31 yang menyatakan bahwa hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan bersama dalam masyarakat.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerduta. Berdasarkan Pasal 1332 KUHPerduta menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek dari perjanjian. Selanjutnya dalam Pasal 1333 KUHPerduta menyatakan bahwa sekurang-kurangnya objek perjanjian harus mempunyai jenis tertentu dan jumlah barang dapat ditentukan atau dihitung. Pasal 1334 KUHPerduta menjelaskan pula bahwa barang yang baru ada pada waktu yang akan datang dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa objek yang tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya atau tidak dapat diperdagangkan atau tidak dapat dinilai atau dihitung menjadi batal demi hukum.

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal dalam artian Pasal 1320 KUHPerduta adalah bukan sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang untuk membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.<sup>23</sup>

Pasal 1335 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Pasal ini menjelaskan bahwa apabila suatu perjanjian dibuat tanpa sebab yang halal maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga batal demi hukum.

berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta tersebut diatas maka syarat kebatalan dapat dibagi menjadi dua yaitu:

---

<sup>22</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Ps. 434-435

<sup>23</sup> Muhammad, *Hukum Perikatan*, hlm.94.

a. Dapat dibatalkan

Yaitu apabila suatu perjanjian melanggar ketentuan Pasal 1320 yaitu sepakat mereka yang mengikat diri dan kecakapan membuat perjanjian.

b. Batal Demi Hukum

Yaitu apabila suatu perjanjian melanggar ketentuan Pasal 1320 yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Cacat Kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini merupakan tidak sempurnanya suatu kata sepakat.<sup>24</sup> Menurut Pasal 1321 KUHPerdara suatu kesepakatan mengandung cacat kehendak jika kesepakatan terjadi berdasarkan paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwalling*), atau penipuan (*bedrog*).

Dalam penelitian ini akan mengkaji mengenai akta jual beli yang dibuat berdasarkan penipuan. Karena akta jual beli merupakan perjanjian maka untuk membahas hal tersebut sudah seharusnya dilakukan dengan mengkaji ketentuan perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan Pasal 1328 ayat (1) KUHPerdara “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.” Selanjutnya dalam Pasal 1328 ayat (2) KUHPerdara menyatakan bahwa “Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

KUHPerdara tidak mengatur lebih jelas mengenai unsur-unsur apa yang harus dipenuhi atau apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang merasa tertipu agar dapat dikatakan suatu penipuan telah terjadi oleh karena itu maka penulis akan menggunakan doktrin-doktrin sebagai berikut:

a. J. Satrio,

Perbuatan penipuan terdapat tipu muslihat (*kunstgrepen*), sehingga sudah terang, bahwa bohong saja belum cukup untuk adanya penipuan.<sup>25</sup> Berdasarkan pasal tersebut dapat dirumuskan bahwa penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk mengelabui lawannya, sehingga pihak yang terakhir ini memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat di antara mereka.<sup>26</sup>

J. Satrio juga berpendapat bahwa terdapat hal penting yang harus diketahui agar orang yang merasa tertipu dapat berhasil melaksanakan tuntutan, maka ia wajib membuktikan di depan hakim bahwa:<sup>27</sup>

- 1) Seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu.
- 2) Seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak menutup perjanjian tersebut dengan syarat-syarat seperti yang ditentukan dalam perjanjian.

---

<sup>24</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 217.

<sup>25</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.355.

<sup>26</sup> Muljadim, *Perikatan yang Lahir*, hlm. 126.

<sup>27</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 359

- b. Selanjutnya Prof. Subekti  
Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.<sup>28</sup>
- c. R. Wirjono Prodjodikoro  
“lazimnya dianggap satu macam kebohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan ini, melainkan harus ada satu rangkaian kebohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat. Tetapi kalau hanya ada satu pembohongan, pembatalan persetujuan dapat dituntut dengan alasan kehilafan (dwaling).<sup>29</sup>
- d. Satochid Kartanegara  
Tipu muslihat sendiri adalah tindakan-tindakan yang sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kepercayaan atau memberikan kesan kepada orang yang digerakkan sehingga seolah-olah sesuai dengan kebenaran.<sup>30</sup>
- e. Ibu Dr. Herlien Budiono, S.H.  
Berdasarkan wawancara dengan beliau, menurut doktrin yang beliau baca dalam buku berjudul “Verbintenissenrecht: Algemene Leer der Overeenkomsten” yang ditulis oleh L.E.H Rutten halaman 122-128, mengenai penipuan dalam Pasal 1328 KUHPerdata, beliau menyatakan bahwa tipuan tidak dapat lepas dari kesesatan dan karena tipuan tersebut maka menyebabkan orang menjadi sesat dan keliru. Tipuan yang dapat dianggap menyesatkan adalah tipuan yang dibuat dengan sengaja menggambarkan suatu fakta dan keadaan yang menyebabkan salah satu pihak menjadi tersesat atau keliru dan menyebabkan pihak yang tertipu tersebut menyetujui perjanjian yang mana apabila tidak ada tipuan tersebut maka tidak akan menyetujui perjanjian. Unsur dalam penipuan tersebut yang pertama yaitu tipu muslihat, bohong biasa tidak dapat dianggap sebagai tipuan apabila tidak bisa menyesatkan. Selanjutnya yang kedua yaitu daya upaya yang mana tipu muslihat itu harus sedemikian rupa di dalam masyarakat normal dianggap tidak patut. Kepantasan dan kepantasan adalah mengenai itikad orang itu yang mana memang dengan niat dengan segala tipu muslihat ingin menyebabkan orang itu tersesat. Yang terakhir yaitu yang ketiga adalah hubungan kausal antara tipu muslihat dan perbuatan yang dikehendaki sehingga orang itu percaya dan memberikan apa yang diminta.<sup>31</sup>
- f. Samuel M.P Hutabarat dalam bukunya berpendapat bahwa tindakan penipuan harus memenuhi salah satu dari ketentuan-ketentuan sebagai berikut:<sup>32</sup>
- 1) Penipuan tersebut harus mengenai fakta  
Penipuan terjadi terhadap fakta-fakta yang ada dalam suatu perjanjian yang mana fakta tersebut tidak sesuai atau berbeda dengan kenyataan yang ada.
  - 2) Penipuan tersebut harus terhadap fakta substansial

---

<sup>28</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm.24

<sup>29</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet.1 (Bandung: Sumur, 1981), hlm.34-36.

<sup>30</sup> Nilma Suryani, “Tipisnya Perbedaan Penipuan dan Penggelapan,” *Dictum*, (Mei 2014), hlm.10.

<sup>31</sup> Wawancara dengan Dr. Herlien Budiono, S.H., selaku Notaris dan Dosen Magister Kenotariatan Universitas Padjajaran.

<sup>32</sup> Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan*, hlm.38-40.

- Penipuan yang telah dengan sengaja melakukan suatu tindakan dengan segala persiapan seperti dokumen-dokumen palsu atau objek perjanjian palsu.
- 3) Pihak yang dirugikan berpegangan pada fakta yang ditipu tersebut  
Terhadap semua yang dikatakan oleh penjual tentang objek dari perjanjian tidak berdasar kenyataan sehingga jika hal ini diketahui oleh pembeli pada saat penawaran maka sudah jelas pembeli tidak akan mau menutup perjanjian tersebut dengan penjual
  - 4) Penipuan dengan cara tidak terbukanya informasi  
Penipuan tidak hanya dengan pernyataan yang tidak sesuai kenyataan melainkan juga terhadap suatu informasi yang tidak diungkapkan.
  - 5) Penipuan dengan kebenaran sebagian  
Dalam hal ini penipuan terjadi dengan hanya mengungkapkan fakta-fakta yang baik saja sementara fakta yang buruk tidak diungkapkan sehingga terjadi penyesatan informasi.
  - 6) Penipuan dalam bentuk tindakan  
Selain dalam bentuk pernyataan, penipuan juga dapat dilakukan dengan suatu tindakan tertentu, misalnya pembelian barang bergerak yang dilakukan dengan pembayaran melalui cek namun ternyata cek yang diterima adalah cek kosong

Untuk membahas mengenai cacat kehendak, kesepakatan juga dapat dikaitkan dengan itikad baik dari para pihak. Subekti menyatakan itikad baik merupakan suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian. Unsur itikad baik menurut P.L Werry bila dijabarkan menurut Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Tanpa tipu daya; penjual barang yang menjual dagangannya dengan menipu dengan cara akal dan muslihat mengenai keadaan, sifat dan banyaknya barang diserahkan kepada pembeli adalah merupakan tindak pidana.<sup>33</sup>
- b. Tanpa tipu muslihat; membujuk seseorang supaya memberikan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang dengan akal tipu daya untuk kepentingan diri sendiri atau kepentingan orang lain adalah merupakan tindak pidana.<sup>34</sup>
- c. Tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat dari kepentingan diri sendiri melainkan juga kepentingan pihak lain.

Berdasarkan doktrin-doktrin yang disebutkan di atas penulis mengambil kesimpulan bahwa penipuan terjadi apabila adanya unsur sengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu memberikan keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar, dan terhadap suatu kebohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan melainkan harus ada satu rangkaian kebohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat, dan memiliki hubungan kausal yaitu seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu.

Berdasarkan Pasal 1328 KUHPerdara, maka pihak yang ditipu wajib membuktikan bahwa lawan pihaknya telah melakukan penipuan. Untuk membuktikan dalil gugatan,

---

<sup>33</sup> Yan Pramadya Puspa, Kamus Hukum Edisi Lengkap: Bahasa Belanda Indonesia Inggris, (Semarang: Aneka Ilmu, 1990), hlm 569

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm 535.

penggugat dapat mengajukan alat bukti. Alat pembuktian yang dapat diajukan penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1866 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Bukti tertulis
- b. Bukti saksi
- c. Persangkaan-persangkaan
- d. Pengakuan, dan
- b. Sumpah

Mengenai penipuan dalam perjanjian memang telah diatur dalam KUHPerdara namun tidak dijelaskan secara rinci terkait tolak ukur atau unsur-unsur untuk menentukan adanya penipuan yang berkaitan dengan kesepakatan. Maka Hakim dalam memutuskan gugatan pembatalan perjanjian memerlukan kejelian, ketelitian dalam menghubungkan suatu rangkaian peristiwa hukum dari awal sebelum terjadinya suatu kesepakatan hingga terjadinya perjanjian dan pelaksanaan perjanjian tersebut.

Penipuan dalam Pejanjian sendiri sering dikaitkan dengan wanprestasi karena dinilai memiliki persamaan. Menurut Subekti bentuk wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya namun tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. melaksanakan apa yang dijanjikan namun terlambat;
- d. melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Batas pembeda antara wanprestasi dan penipuan yaitu terletak pada "*tempus delicti*" atau "waktu" ketika perjanjian atau kontrak itu ditutup atau perjanjian atau kontrak ditandatangani. Apabila "setelah" (*post factum*) kontrak ditutup atau ditandatangani diketahui adanya tipu muslihat, rangkaian kata bohong atau keadaan palsu, martabat palsu dari salah satu pihak maka perbuatan itu merupakan wanprestasi. Jika kontrak setelah ditutup atau ditandatangani ternyata "sebelumnya" (*ante factum*) ada tipu muslihat, rangkaian kata bohong atau keadaan palsu, martabat palsu dari salah satu pihak maka perbuatan itu merupakan penipuan.<sup>35</sup> Untuk mengetahui kapan terjadi wanprestasi dan kapan terjadi penipuan terletak pada niat seseorang, jika sebelum kontrak ditutup/ditandatangani sejak awal sudah ada niat tidak baik maka hal ini merupakan perbuatan penipuan, jika setelah kontrak ditutup/ditandatangani niat tidak baik seseorang itu timbul maka hal ini adalah perbuatan wanprestasi. Upaya-upaya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan gugatan dengan dasar Pasal 1365 Jo. 1328 BW dengan tujuan pembatalan kontrak dan pemenuhan prestasi serta ganti rugi<sup>36</sup>

Penipuan dalam Pasal 1328 KUHPerdara sering juga dikaitkan dengan Penipuan dalam Pasal 378 KUHP, berkenaan dengan hal tersebut di atas mengenai adanya dua koridor hukum mengenai penipuan dalam hubungan perjanjian maka timbul pertanyaan "apakah dalam menentukan suatu penipuan dalam hubungan perjanjian membutuhkan putusan pidana terlebih dahulu yang menyatakan bahwa penipuan tersebut terbukti baru dapat diajukan gugatan perdata?" Untuk mengetahui hal ini penulis tidak menemukan ketentuan mengenai keharusan adanya putusan pidana tersebut, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan oleh Bapak Dr. Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. selaku

---

<sup>35</sup> Ibid., 258.

<sup>36</sup> Ibid., 259.

Dosen Hukum Perdata Universitas Indonesia, beliau menyatakan bahwa sejauh ini memang tidak terdapat teori mengenai keharusan penipuan dalam perjanjian harus terbukti lebih dahulu dalam putusan pidana baru dapat diajukan gugatan perdata mengenai Penipuan sebagai alasan pembatalan dalam Pasal 1328 KUHPperdata. Namun memang apabila sudah terdapat putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap atas penipuan akan memudahkan pembuktian dalam gugatan perdata.<sup>37</sup>

Akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif yaitu kesepakatan yang mana terdapat cacat kehendak berupa adanya penipuan maka terhadap perjanjian dapat dibatalkan. Jadi dengan kata lain pembatalan atas suatu perjanjian dapat dimintakan jika tidak terjadi kesepakatan yang bebas membuat perjanjian baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian tersebut dibuat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1321 hingga 1328 KUHPperdata.<sup>38</sup> Sebagaimana yang juga telah dinyatakan dalam Pasal 1449 KUHPperdata bahwa perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Dalam permohonan untuk dibatalkannya suatu perjanjian dapat diajukan dalam gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

Pasal 1454 KUHPperdata menentukan bahwa tuntutan pembatalan dalam hal penipuan dapat diajukan dalam jangka waktu 5 tahun sejak hari diketahuinya penipuan itu, apabila tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus. Selanjutnya akan dibahas mengenai ketentuan pembatalan akta jual beli sebagai akta PPAT. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Maka berdasarkan hal tersebut apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, terhadap Akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai suatu bukti perbuatan hukum tersebut.

Pembatalan suatu akta PPAT tersebut di atas dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan akta pembatalan yang dibuat di hadapan Notaris jika

---

<sup>37</sup> Wawancara dengan Dr. Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. selaku Dosen Hukum Perdata Universitas Indonesia.

<sup>38</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, ed.1 cet 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm185.

perbuatan hukum tersebut belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan.<sup>39</sup> Namun apabila para pihak bersengketa maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan pembatalan akta PPAT ke Pengadilan Negeri. Selanjutnya apabila telah dilakukan pendaftaran terhadap Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan maka akta PPAT hanya dapat dibatalkan dengan adanya putusan Pengadilan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa akibat hukum akta jual beli yang dibuat karena adanya kesepakatan yang tidak bebas berupa penipuan maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUHPerdara. Selanjutnya terhadap pembatalan tersebut dapat dimintakan ganti rugi.

Ganti rugi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1453 KUHPerdara yang menyatakan “dalam hal-hal yang diatur dalam Pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain menanggung akibat hukum sebagai yang disebutkan dalam pasal-pasal yang telah disebutkan di depan, diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.” Jadi jika terdapat tuntutan ganti rugi, pertama-tama harus dibuktikan adanya unsur salah, dan kemudian harus benar-benar ada kerugian dan juga seperti setiap tuntutan ganti rugi harus dibuktikan.<sup>40</sup> Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, penggantian kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur dapat diuraikan menjadi 3 (tiga) unsur yaitu:

- a. Biaya, adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan;
- b. Rugi, adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur;
- c. Bunga, adalah kerugian berupa hilangnya keuntungan yang sudah dihitung, dibayangkan, atau diharapkan oleh kreditur

Jangka waktu untuk mengajukan pembatalan tersebut yaitu 5 tahun sejak hari diketahuinya penipuan itu, apabila tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus berdasarkan Pasal 1454 KUHPerdara. Namun apabila akta jual beli yang melanggar syarat subjektif tersebut tidak diajukan pembatalan, maka akta jual beli akan tetap mengikat para pihak yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara.

## **2.2. Akibat dari Pembatalan Akta Jual Beli oleh Hakim bagi Para Pihak.**

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara. Pembatalan tersebut memberikan konsekuensi berdasarkan Pasal 1452 adalah “Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.” Berdasarkan ketentuan tersebut maka pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

---

<sup>39</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 95.

<sup>40</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakto, 1996), hlm. 199-200.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara akan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. “*Noneksistensi*” apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
- b. “*Vernietigbaar*” atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian lahir karena adanya suatu cacat kehendak atau ketidakcakapan.
- c. “*Nietig*” atau batal demi hukum apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai kausa atau kausanya dilarangan.

Secara prinsip, Notaris dan PPAT dalam melayani para pihak yang membuat akta adalah bersifat pasif. Pasif disini memiliki arti bahwa Notaris dan PPAT hanya memasukkan ke dalam akta mengenai apa saja hal yang disampaikan oleh para pihak, Notaris tidak memiliki hak untuk mengubah, mengurangi atau menambah apa yang telah disampaikan oleh para pihak yang datang menghadap kepadanya.<sup>42</sup> Selanjutnya menurut Yahya Harahap, sifat pasif ditinjau dari segi rasio berlaku tidak mutlak, namun dapat dilenturkan secara relatif dengan tetap memperhatikan bahwa pada prinsipnya notaris tidak memiliki kewenangan untuk menyelidiki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka notaris harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta.<sup>43</sup>

Sepanjang PPAT telah melakukan prosedur dan memenuhi syarat-syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli maka PPAT dapat menjamin kebenaran formil dalam akta dan dapat terbebas dari tuntutan karena tugas Notaris dan PPAT hanya menuangkan keinginan para pihak dan bukan memastikan kebenaran materiil dari data yang dibawa oleh para pihak namun PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar menghindari sangketa dikemudian hari.

Selanjutnya penulis melakukan penelitian untuk mengetahui apa yang akan dilakukan seorang Notaris atau PPAT sebagai bentuk mematuhi putusan Pengadilan terhadap pembatalan atas akta yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT. Berikut hasil penelitian penulis yang didapatkan berdasarkan wawancara dengan Notaris dan PPAT:

1) Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum<sup>44</sup>

Bapak Winanto Wiryomartani merupakan Notaris senior yang saat ini juga menjabat sebagai Wakil Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris selain itu Beliau juga merupakan Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Beliau menyatakan bahwa tidak ada peraturan khusus yang mengatur mengenai apa yang harus dilakukan seorang Notaris/PPAT yang aktanya dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan. Menurut Beliau, bentuk perlindungan hukum yang akan dilakukan terhadap akta yang dibuat di hadapannya dinyatakan batal adalah dengan memberikan catatan pada minuta akta dari Akta Jual Beli yang Beliau simpan yaitu dengan dituliskan dengan pensil bahwa “Akta ini telah dibatalkan dengan Putusan Pengadilan Negeri nomor.....” Hal ini dinilai perlu

---

<sup>41</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Surabaya: Kencana, 2009), hlm. 160-161.

<sup>42</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987), hlm. 35.

<sup>43</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung,: Sumur Bandung, 1982), hlm. 573.

<sup>44</sup> Wawancara dengan Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum selaku Wakil Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris dan Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

dilakukan agar dapat menjamin kepastian hukum yang mana apabila dikemudian hari salah satu pihak meminta Salinan maka PPAT dapat menolak karena telah terdapat catatan tersebut.

2) Dr. Pieter A. Latumeten, S.H., M.H.<sup>45</sup>

Bapak Pieter A. Latumeten merupakan Notaris dan PPAT yang juga merupakan Majelis Kehormatan Notaris Pusat selain itu Beliau juga merupakan Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Berdasarkan hasil wawancara Beliau menyatakan bahwa bentuk perlindungan hukum yang akan dilakukan adalah dengan menuliskan pada Minuta akta dan Salinan akta yang telah dikeluarkan dengan catatan bahwa “Akta ini telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor...” Hal ini menurut Bapak Pieter bertujuan agar akta-akta tersebut tidak akan mungkin dapat disalahgunakan lagi untuk dikemudian hari.

3) Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.,

Bapak Habib Adjie merupakan Notaris sekaligus Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga. Berdasarkan hasil wawancara beliau menyatakan bahwa terhadap Akta Jual Beli yang dinyatakan batal oleh Hakim berdasarkan Putusan Pengadilan tetap berada dalam bundel Minuta kemudian diberi catatan atau Berita Acara telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri... Nomor...Tanggal... Selain itu Putusan Pengadilan tersebut dapat dilekatkan pada Minuta Akta yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa bentuk perlindungan hukum yang akan dilakukan seorang Notaris atau PPAT adalah dengan memberikan catatan atau Berita Acara pada Minuta Akta dan Salinan Akta yaitu tulisan pada pokoknya adalah “Akta ini telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor...” Atau dengan melekatkan Putusan Pengadilan tersebut pada Minuta Akta yang bersangkutan. Perlindungan hukum tersebut dilakukan dengan tujuan dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi Para Pihak, dalam kasus yang penulis teliti yaitu bagi Pihak Penjual.

Terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Dr. Pieter A. Latumeten, S.H., M.H selaku Majelis Kehormatan Notaris Pusat dan Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Sehingga peneliti melakukan penelitian untuk mengetahui prosedur terhadap Sertifikat yang telah dibalik nama namun terhadap Akta Jual Belinya dinyatakan batal oleh Hakim, penulis melakukan wawancara kepada Narasumber yaitu Bapak Dandun Wibowo, S.H., M.H. yang menjabat sebagai Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Beliau menyatakan apabila terdapat kasus sebagaimana kasus yang penulis teliti maka prosedurnya adalah sebagai berikut:<sup>46</sup>

1. Penggugat datang ke Kantor Pertanahan dimana Sertifikat tersebut diterbitkan dengan menunjukkan Putusan Pengadilan Negeri.
2. Kantor Pertanahan akan mengajukan permohonan Penggugat kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
3. Selanjutnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan SK Batal
4. Kantor Pertanahan terkait akan melakukan pencoretan dan penggantian nama kembali menjadi pihak yang telah ditentukan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri di buku-buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

Terkait balik nama Sertifikat yang akta jual belinya dibatalkan oleh Hakim, Beliau menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional masih belum mempunyai regulasi terkait hal tersebut karena penerbitan sertifikat pengganti hanya dapat dilakukan dengan alasan hilang, rusak, dan sertifikat dengan blanko lama sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bapak Dandun Wibowo berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Negeri terkait kasus ini sebaiknya dinyatakan secara jelas terkait apa yang diperintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional.

Sehingga berdasarkan hasil wawancara tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa yang dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah mencoret dan mengganti nama menjadi pihak pemohon yang telah ditentukan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri di dalam buku-buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan sehingga dapat menjamin kepastian kepada Pihak tersebut karena apabila dikemudian hari terdapat seorang yang mengaku sebagai pemilik yang sah terhadap sertipikat atas Hak atas Tanah dan hendak menjual tanah tersebut tidak akan mungkin dapat dilakukan proses jual beli. Hal ini dikarenakan sebelum proses jual beli, PPAT akan melakukan pengecekan data-data di Kantor Pertanahan terlebih dahulu sebelum proses jual beli untuk memastikan kesesuaian data tersebut sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **3. PENUTUP**

#### **3.1. Simpulan**

Berdasarkan uraian yang telah penulis bahas, dalam tesis ini penulis ingin menyimpulkan sebagai berikut:

1. Penipuan merupakan salah satu alasan pembatalan perjanjian yang mana hal ini berkaitan dengan cacat kehendak dalam kesepakatan yang merupakan syarat

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Dandun Wibowo, S.H., M.H. selaku Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

subjektif sahnya perjanjian. Ketentuan mengenai penipuan dalam perjanjian tidak secara rinci dibahas dalam Pasal 1328 KUHPerdota sehingga membutuhkan pendapat-pendapat ahli hukum untuk membahasnya. Penipuan berdasarkan Pasal 1328 dan pendapat-pendapat ahli dapat ditarik kesimpulan bahwa penipuan terjadi apabila adanya unsur sengaja yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu memberikan keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar, dan terhadap suatu kebohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan melainkan harus ada satu rangkaian kebohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat, dan memiliki hubungan kausal yaitu seandainya tidak ada penipuan, maka dia tidak mungkin menutup perjanjian itu. Sehingga akibat hukum akta jual beli yang dibuat karena adanya kesepakatan yang tidak bebas berupa penipuan maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUHPerdota. Jangka waktu untuk mengajukan pembatalan tersebut yaitu 5 tahun sejak hari diketahuinya penipuan itu, apabila tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus berdasarkan Pasal 1454 KUHPerdota. Namun apabila akta jual beli yang melanggar syarat subjektif tersebut tidak diajukan pembatalan, maka akta jual beli akan tetap mengikat para pihak yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdota.

2. Akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Hakim adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Terhadap minuta Akta Jual Beli yang dibatalakan oleh hakim tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu akan memberikan catatan pada Minuta Akta yang disimpan olehnya dengan dituliskan bahwa “Akta ini telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Nomor....” Atau dengan melekatkan Putusan Pengadilan tersebut pada Minuta Akta yang bersangkutan, hal ini bertujuan untuk menjamin bahwa terhadap akta tersebut tidak akan disalahgunakan atau dikeluarkan salinannya. Yang terakhir terhadap sertifikat yang telah dibalik nama maka salah satu pihak akan mengajukan pembatalan terhadap sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional untuk kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional akan dilakukan mencoret dan mengganti nama pemilik dari hak atas tanah yang telah ditentukan dalam Putusan Pengadilan Negeri pada buku-buku tanah, namun terkait penggantian sertifikat belum terdapat ketentuan yang jelas.

### 3.2. Saran

1. Penipuan sesuai Pasal 1328 tidak termuat secara rinci unsur-unsur penipuan dan hal apa saja yang harus terbukti agar dapat dikategorikan dalam penipuan dan belum banyak yurisprudensi yang jelas mengenai hal tersebut sehingga dimungkinkan terdapat putusan-putusan yang kurang menjamin kepastian hukum atau salah menerapkan hukum sehingga akan diajukan upaya hukum lainnya misalnya banding, kasasi dan peninjauan kembali. Agar tidak terjadi ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum mengenai penipuan maka sebaiknya Mahkamah Agung hendaknya dapat mengeluarkan aturan mengenai tolak ukur dan unsur-unsur penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian.
2. Mengingat belum adanya peraturan mengenai prosedur atau mekanisme yang dilakukan terhadap sertifikat yang akta jual belinya dibatalkan, sehingga Pemerintah

sudah seharusnya mengeluarkan peraturan mengenai hal tersebut supaya tercipta kepastian hukum bagi masyarakat.

3. Meskipun Notaris dan PPAT tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki kebenaran materiil terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh penghadap, notaris harus tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian agar tidak merugikan salah satu pihak dan terjadinya gugatan pembatalan dikemudian hari. Selain itu PPAT diharap dapat memberikan penyuluhan agar harga yang dicantumkan dalam Akta Jual beli adalah sama dengan harga transaksi sebenarnya dan telah dilakukan pelunasan terhadap harga tersebut sehingga dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari selain itu juga PPAT dapat membantu program pemerintah yaitu untuk taat membayar pajak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1996, TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016, LN No.120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

Kementrian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban No. 1 Tahun 2006.

Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Perkaban No. 8 Tahun 2012.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Subekti. Jakarta:Pradnya Paramita, 2004.

### B. Buku

Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1982.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undnag-Undnag Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambata: Jakarta, 2005.
- Hartanto, J.Andy . *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2009.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*. Surabaya: Kencana, 2009.
- Hutabarat, Samuel M.P. *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grasindo, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1982.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Ed.1. Cet.1. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Perangin, Effendi. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prodjodikoro Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perdata*. Cet. 7. Bandung: Sumur Bandung, 1979.
- Puspa, Yan Pramadya. *Kamus Hukum Edisi Lengkap: Bahasa Belanda Indonesia Inggris*. Semarang:Aneka Ilmu, 1990.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Cet. 6, Jakarta: Kencana, 2017.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian: Perjanjian Pada Umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Cet.1. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Cet. 1. Malang: universitas Brawijaya, 2000.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet. 6. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Hapusnya Perikatan*. Ed.1. Cet 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

**C. Jurnal/Majalah**

Nilma Suryani, "Tipisnya Perbedaan Penipuan dan Penggelapan," *Dictum*, (Mei 2014), hlm.10.

Maria S.W Sumardjono. "Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA." *Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada* No.18/X/93. Hlm. 11.

**D. Wawancara**

Wawancara dengan Dr. Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. selaku Dosen Hukum Perdata Universitas Indonesia.

Wawancara dengan Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Notaris dan Dosen Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.

Wawancara dengan Dr. Herlien Budiono, S.H., selaku Notaris dan Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Padjajaran.

Wawancara dengan Dr. Pieter A. Latumeten, S.H., M.H selaku Majelis Kehormatan Notaris Pusat dan Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Wawancara dengan Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum selaku Wakil Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris dan Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

**E. Internet**

Satrio, J. "Sepakat dan Permasalahannya: Perjanjian dengan Cacat dalam Kehendak" <https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t5a4c5a257a301/sepakat-dan-permasalahannya--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/>. Diakses 16 Maret 2020.