

PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN TERKAIT PEMENUHAN SYARAT SUBYEKTIF BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MALANG NOMOR 12/PDT.G/2017/PN MLG

Devina Ruth Merida, Fully Handayani, Sri Laksmi Anindita

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan karena jual beli belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Pelaksanaan suatu perjanjian merupakan tindakan hukum secara timbal balik yang memerlukan kerja sama dari dua pihak atau lebih untuk memunculkan akibat hukum. Penelitian ini membahas mengenai pemenuhan syarat subjektif terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/PDT.G/2017/PN MLG. Penelitian dalam Tesis ini adalah penelitian Yuridis Normatif dengan menggunakan tipologi deskriptif yang menggunakan data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah perjanjian yang dibuat dengan berdasarkan ketentuan KUH Perdata, syarat pertama pada perjanjian adalah mengenai kesepakatan. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat suatu perjanjian dapat dibatalkan adalah adanya penipuan, dimana penipuan selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian. Penuntutan pembatalan harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim. Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Kata kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, syarat subjektif, pembatalan perjanjian.

Abstract

The Sale and Purchase Agreement as a preliminary agreement because the sale and purchase cannot be carried out due to certain reasons. The implementation of an agreement is a mutual legal action that requires the cooperation of two or more parties to bring the legal consequences. This research discusses the fulfillment of the subjective requirements of the Underhand Sale and Purchase Binding Agreement based on the decision of the Malang District Court Number 12/PDT.G/2017/PN MLG. The research in this thesis is a normative juridical study using descriptive typology using secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. This research uses a descriptive data analysis method with a qualitative approach. The result of this research is an agreement that made based on the provisions of the Civil Code, the first requirement of the agreement is regarding the deal. Some case that must be considered as the requirement for an agreement that can be canceled is the occurrence of fraud, where fraud is always considered as a condition

that can be canceled in an agreement. Prosecution of cancellation must be carried out through the court therefore it is the judge's decision to cancel the agreement. Based on Article 1321 of the Civil Code, no agreement has the power if it is given because of a mistake or obtained by coercion or fraud.

Keyword : Sale and Purchase Agreement, subjective terms, cancellation of the agreement.

1. PENDAHULUAN

Adanya akibat yang timbul antara penjual dan pembeli dengan adanya suatu perikatan yaitu pemenuhan hak dan kewajiban oleh masing-masing pihak. Kewajiban yang timbul akibat adanya perikatan jual beli antara penjual dan pembeli adalah, kewajiban pihak penjual dalam perjanjian menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban dari pembeli untuk membayar harga barang yang telah di sepakati kepada penjual.

Adanya suatu kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian jual beli menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak penjual maupun pembeli. Suatu kesepakatan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, adalah dasar hukum yang memperkuat pemenuhan hak dan kewajiban bagi para pihak atas prestasi yang telah disepakati bersama. Suatu perjanjian dibuat secara sah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang ditafsirkan sebagai suatu ketentuan yang berisi mengenai syarat sahnya perjanjian. Terdapat empat syarat sahnya perjanjian meliputi:

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

Dua syarat pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subjek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.¹ Tujuan dilakukannya jual beli adalah untuk mengalihkan kepemilikan hak, yang khususnya dalam hal ini adalah mengenai pertanahan.

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 53

Untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah diperlukan suatu transaksi jual beli tanah yang tidak terlepas dari adanya suatu perjanjian jual beli. Adapun dalam transaksi jual beli obyek tanah juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1464 KUH Perdata dijelaskan bahwa jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. Pada bidang pertanahan khususnya untuk jual beli tanah, perjanjian jual beli tanah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana termuat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.² Namun dalam prakteknya untuk melakukan suatu jual beli tanah pihak penjual maupun pembeli melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan karena jual beli belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, seperti masih dalam jaminan bank, pajak-pajak yang belum dilunasi atau pembayaran dilakukan secara berangsur (cicilan), maka tahapan proses jual beli didahulukan dengan melakukan suatu perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB tanah termasuk perjanjian yang tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah menjadi implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.³ PPJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴ Pernyataan setuju dan sepakat dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Pernyataan setuju atau sepakat oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli secara tertulis, dapat berbentuk akta otentik ataupun di bawah tangan.⁵

PPJB dibawah tangan tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang berada di dalam perjanjian tersebut, dimana kesepakatan yang diinginkan para pihak dapat terjadi berbagai hal yang berakibat suatu PPJB tersebut mengalami pembatalan dikarenakan kondisi-kondisi tertentu, baik dibatalkan oleh salah satu pihak atau dilakukan pembatalan oleh pengadilan. Kondisi tersebut biasanya salah satu pihak melanggar atau tidak memenuhi hal-hal yang telah disepakati dalam

² Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) 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 kata yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

³ Muh. Taufiq Amin, "Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar", *Jurisprudentie* Volume 5, Nomor 1 (Juni 2018), hlm. 249

⁴ *Ibid.*, hlm. 251.

⁵ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta* Vol 4, Nomor 4 (Desember 2017), hlm. 624

PPJB dibawah tangan tersebut. Pembuatan perjanjian khususnya PPJB dibawah tangan yang dilakukan secara paksaan atau penipuan merupakan suatu pelanggaran terhadap syarat subjektif suatu perjanjian yang mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan. Banyaknya pembatalan PPJB dibawah tangan dikarenakan cacat hukum masih terjadi dalam masyarakat.

Permasalahan yang menyebabkan cacat hukum seperti paksaan atau penipuan yang terjadi dalam pembuatan suatu perjanjian di masyarakat menyebabkan terjadinya pembatalan PPJB, salah satunya kasus yang terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN MLG, perkara ini terjadi karena developer yaitu Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan yang telah dilakukan antara Tergugat dan Penggugat (penjual). Sedangkan, pihak Tergugat yang menggunakan martabat palsu sebagai developer dari PT. HKM untuk membujuk dan meyakinkan Penggugat menjual tanahnya telah menerima uang pembayaran dari dua orang pembeli dari tanah sengketa tersebut. Tergugat yang menggunakan martabat palsu dianggap telah membohongi Penggugat karena surat perjanjian didasari dengan keterangan yang tidak benar dan Tergugat yang tidak dapat dihubungi sangat merugikan Penggugat, karena waktu pelunasan sudah lewat. Oleh karena itu Penggugat membawa kasus ini ke ranah hukum untuk dimintakan pembatalan PPJB.

2. PEMBAHASAN

2.1 Kronologi kasus

Pembeli yang merupakan Tergugat berkunjung ke rumah tergugat dengan tujuan karena ingin membeli tanah milik Penggugat. Tergugat yang memanfaatkan keadaan dari petani dengan membujuk bahwa Penggugat sudah tua agar menjual tanahnya sehingga tidak perlu bekerja lagi di sawah. Penggugat sepakat untuk menjual tanah sawah dengan Hak Milik Nomor 01211 dengan harga yang cukup murah yaitu Rp 450.000,- /m². Setelah Penggugat dan Tergugat sepakat dengan harga, pada tanggal 3 Desember 2013 mereka mendatangi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan yang berisi sepakat dengan harga jual beli bidang tanah milik Penggugat dengan total sebesar Rp 597.150.000,- (lima ratus Sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah) yang akan dibayar secara bertahap (dicicil) dengan cara:

1. Tanda Jadi untuk pembelian tanah tanggal 3 Desember 2012 sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)
2. Uang Muka tanggal 17 Desember 2012 sebesar Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah)
3. Pelunasan tanggal 3 Juni 2013 yang dilakukan setelah proses sertifikat atas peralihan hak milik tersebut selesai.

Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Tergugat untuk melakukan penipuan

menggunakan martabat palsu yang dilakukan oleh Tergugat mengenai kedudukannya sebagai developer yang bertindak atas nama PT. HKM dalam PPJB tersebut menjadikan Penggugat yakin dan percaya dengan apa yang disampaikan oleh Tergugat. Tergugat yang menggunakan martabat palsu dianggap telah membohongi Penggugat karena surat perjanjian didasari dengan keterangan yang tidak benar. Ketika

Penggugat bertemu dengan Tergugat, Tergugat tidak dapat membuktikan dokumen-dokumen bahwa diri Tergugat bertindak atas nama PT HKM. Setelah itu, Tergugat telah menjual Kembali tanah milik Penggugat kepada Saksi 1 dan Saksi 2. Saksi 1 dan Saksi 2 telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan total keduanya sebesar Rp 121.000.000,- (seratus dua puluh satu juta rupiah) hanya dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah). Tergugat yang tidak dapat dihubungi kembali merugikan Penggugat.

Penggugat menganggap jika tanah yang dibeli oleh Tergugat sebaiknya dibatalkan, karena serangkaian kebohongan yang dilakukan Tergugat dengan menggunakan martabat palsunya mengakibatkan kerugian, yaitu pembayaran cicilan yang telah melewati batas waktu dalam perjanjian dan Tergugat yang tidak dapat dihubungi sangat merugikan Penggugat dikarenakan pembayaran dilakukan bertahap dan sampai dengan pembatalan ini diajukan Tergugat juga belum dapat dihubungi, oleh karena itu Penggugat membawa kasus ini ke ranah hukum untuk dimintakan pembatalan PPJB. Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang dan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus serta mengadili perkara, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Memutuskan, menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 3 Desember 2012, dibatalakan karena gugatan pembatalan dengan segala akibat hukumnya;
3. Memutuskan, menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Verzet, banding atau kasasi.
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
5. Mebebaskan biaya-biaya yang timbul dalam gugatan ini menurut hukum;

2.2 Prosedur peralihan hak melalui jual beli dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah ke Akta Jual Beli

Jual beli tanah berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Suatu jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang menyatakan bahwa para pihak telah sepakat untuk saling mengikatkan dirinya. Perjanjian ini terdapat syarat sahnya perjanjian yang merupakan acuan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Jual beli tanah tersapat perjanjian pendahuluan yang biasanya disebut dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli. PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan sebelum diadakannya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli oleh PPAT. Perjanjian pendahuluan ini dapat dibuat dalam bentuk akta

otentik dihadapan Notaris maupun dilakukan oleh para pihak saja, yang biasanya disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan. Baik secara otentik maupun dibawah tangan keduanya tetap mengikat para pihak secara sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

PPJB ini dibuat biasanya peralihan hak atas tanah belum dapat dilakukan karena suatu sebab tertentu, seperti pembayaran secara bertahap/dicicil, pajak-pajak yang belum lunas atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan dahulu oleh para pihak sebelum menandatangani Akta Jual Beli di depan PPAT. PPJB ini umumnya mengatur mengenai besarnya harga yang telah disepakati, cara pembayaran, kapan waktu pembayaran, dan waktu yang disepakati oleh para pihak untuk membuat AJB. PPJB tidak diatur secara tertulis dalam Peraturan Perundang-Undangan dan PPJB bukan suatu keharusan dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

Perjanjian yang bisa dibuat sebelum bisa dibuatkan AJB adalah PPJB. PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

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

Walaupun keduanya memiliki latar belakang yang berbeda secara prinsip, yaitu lunas atau tidaknya harga jual beli, namun dalam kedua akta PPJB tersebut bersifat mengikat seperti Undang-Undang bagi mereka yang berada dalam perjanjian, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang yang meninggal dunia. Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB secara umum antara lain:

1. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
2. Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap dan pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
3. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.
4. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT.
5. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual yaitu, bahwa tanah yang dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan

jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.⁶

6. Perikatan yang timbul karena perjanjian dikaitkan pada dua syarat, yaitu syarat yang dapat berupa syarat menanggihkan atau syarat membatalkan. Berdasar Pasal 1253 KUH Perdata, suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Syarat merupakan bagian khusus yang dapat dikatakan sebagai bagian *accidentalialia* dari perjanjiannya sendiri. Sebenarnya bukan perbuatan hukumnya yang bersyarat tetapi akibat hukumnya. Perbuatan hukumnya sendiri tidak bersyarat, tetapi dengan adanya syarat yang dijanjikan berakibat ditundanya akibat hukum setelah dipenuhi syarat tersebut.

Perikatan dengan syarat tangguh bergantung pada peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi; perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwanya telah terjadi. Pada perikatan dengan syarat tangguh berarti bahwa barang yang menjadi pokok perikatan tetap menjadi tanggungan debitur, yang wajib menyerahkan barang tersebut apabila syarat dipenuhi. Adapun jika kreditur meninggal dunia sebelum dipenuhinya syarat, maka hak-haknya beralih kepada ahli warisnya (pasal 1261, ayat (2) KUHPperdata). Apabila ternyata syarat telah terpenuhi, maka syarat itu berlaku surut hingga saat lahirnya perikatan (pasal 1261, ayat 1, KUHPperdata), demikian pula syarat telah dipenuhi tetapi tidak diketahui oleh para pihak maka perikatan mulai berlaku sejak hari perikatan dilahirkan (pasal 1263, ayat 1, KUHPperdata).

Syarat tangguh menanggihkan tidak saja akibat hukumnya tetapi sebetulnya adalah alas hak mengalihkan yang ditanggihkan. Pada dasarnya perbuatan hukumnya telah terjadi dan tidak bersyarat walaupun perikatannya bersyarat dalam artian bahwa akibat hukum dari perikatan tersebut yakni peralihan haknya/prestasinya ditanggihkan. Sedangkan Syarat batal berdasarkan Pasal 1265 KUH Perdata apabila dipenuhi menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat batal tidak menanggihkan pemenuhan perikatan, tetapi mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi (Pasal 1265, ayat (2), KUH Perdata).

Dilakukannya PPJB dikarenakan belum dipenuhinya syarat untuk dilakukan jual beli di hadapan PPAT.⁷ Singkat kata, selama syarat tidak atau belum dipenuhi, maka pihak yang menyerahkan tetap berwenang atas bendanya tetapi dengan dibebani

⁶ Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Mitra Ilmu, 2009), hlm.12

⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm. 64-65

kewajiban penyerahan yang ditangguhkan. Di lain pihak, pihak yang memperoleh bendanya menjadi berwenang tetapi semata-mata dengan posisi hak kepemilikan atas bendanya yang ditangguhkan.

Setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah sah dan berlaku, pihak pembeli menjalankan kewajibannya terhadap isi dari perjanjian tersebut. Baik membayar harga tanah sesuai dengan waktu dan besarnya kesepakatan, pelunasan pajak-pajak terkait tanah yang dijual, dan segala pembayaran-pembayaran yang harus diselesaikan dalam perjanjian tersebut.

Peralihan kepemilikan tanah mengacu pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan PPAT. AJB yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan bukti yang sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.

Peralihan suatu hak milik perlu diperhatikan mengenai identitas dari para pihak yang terkait dalam akta. Seperti persetujuan suami atau istri dari penjual apabila tanah yang didapatkan sepanjang pernikahan berlangsung. Hal tersebut dilakukan karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam pernikahan, sehingga dalam melakukan penjualannya harus dilakukan oleh persetujuan suami atau istri yang dibuktikan dengan ikut melakukan tanda tangan dalam akta perjanjian jual beli tersebut. Namun, apabila terdapat perpisahan harta atau perjanjian kawin antara suami dan istri, maka persetujuan tersebut tidak dibutuhkan.

Hal lain yang penting yaitu dalam pembuatan AJB harus dihadirinya para pihak baik penjual dan pembeli atau orang yang diberikan kuasa dengan secara tertulis dan bermaterai. Penandatanganan AJB harus dihadiri oleh dua orang saksi, yang telah diatur didalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum dilakukan penandatanganan yang dihadiri para saksi dan para pihak terkait, PPAT melakukan pengecekan terlebih dahulu terkait kelengkapan dokumen atas sertipikat hak atas tanah yang akan dialihkan. Dokumen yang dimaksud dalam hal ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dalam hal ini pengecekan mengenai pajak-pajak telah dibayarkan sampai tahun peralihan sertipikat tersebut, tidak adanya tagihan-tagihan diatas sertipikat tersebut, dan pengecekan kepemilikan sertipikat bahwa benar sertipikat tersebut atasnama penjual.

Apabila pengecekan kelengkapan dokumen sudah dilakukan oleh PPAT, dan secara jelas benar mengenai identitas penjual dan pembeli. Maka PPAT akan membuat AJB, membacakan dan menjelaskan isi dari akta tersebut kepada para pihak. Pihak Penjual dan Pembeli yang telah paham dan menyepakati isi akta tersebut, maka para pihak akan menandatangani akta atau AJB yang dibuat oleh PPAT, selain itu juga membubuhkan cap ibu jari di lembar terpisah yang akan dilekatkan dalam Akta Jual

Beli tersebut. Kemudian, AJB ini yang akan digunakan sebagai bukti bahwa telah adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli untuk keperluan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Negara (BPN). Berdasarkan AJB tersebut telah dilakukan jual beli sehingga akan dilakukan balik nama yang semula atas nama penjual menjadi atas nama pembeli.

2.3 Pembatalan PPJB terkait Pemenuhan Syarat Subjektif

Perjanjian merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dikatakan sah terjadi kesepakatan adalah ketika para pihak membubuhkan tanda tangannya. Maka pada saat itu pula para pihak wajib melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya. Menurut Munir Fuady, istilah perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam Bahasa Belanda atau *agreement* dalam Bahasa Inggris, Achmad Ichsan yang menggunakan istilah *verbinten* untuk suatu perjanjian sedangkan Utrecht dalam bukunya Pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah sama dengan Munir Fuady, yaitu *oveerenkomst* untuk perjanjian.⁸

Menurut Van Dunne, perjanjian merupakan hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu (*twee eenzijdige rechthandeling*) yaitu penawaran dan penerimaan yang di dasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*).⁹ Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (*pra-contractual*) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (*post-contractual*) adalah pelaksanaan perjanjian.¹⁰

Perjanjian yang lahir didasarkan pada syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu hal tertentu, 4) suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat diatas tidak terpenuhi maka bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian.¹¹ Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ke 3 dan 4 dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas

⁸ Titik Triwulan Tutik, *Huukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2008), hlm. 197

⁹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 45-46.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 5

¹¹ Azkia Dwi Ambarwati, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/PDT/2016)", *Jurnal Notary*, Vol. 1 No. 1 (2009), hlm. 3.

permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan ini dibatasi dalam waktu 5 tahun (1454 BW).

Berkaitan dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/PDT. G/2017/PN MLG, Perjanjian ini terjadi antara Kartono dan Achmad Hari Bowo yang melakukan suatu perjanjian mengenai jual beli. Kartono adalah pemilik hak atas tanah yang dalam hal ini sebagai Penggugat, dan Achmad Hari Bowo sebagai Tergugat. Tergugat yang dua kali mendatangi Penggugat agar tanah yang dimilikinya dapat dijual kepada Tergugat. Meyakinkan Penggugat dengan cara meyakinkan bahwa Tergugat adalah seorang developer dari PT. HKM dan memberi iming-iming kemudahan dimasa tua Penggugat agar tidak perlu berkerja lagi pada lahan sawahnya. Penggugat tergerak untuk melakukan jual beli tanah tersebut kepada tergugat dengan perjanjian dibawah tangan.

Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ini termasuk perjanjian dengan syarat tangguh dimana mengandung syarat-syarat yang harus dipenuhi para pihak terlebih dahulu sebelum terjadinya jual beli dengan penyerahan secara yuridis. Berdasarkan perjanjian dengan syarat tangguh tersebut syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah melakukan kewajiban dalam pembayaran oleh Tergugat tersebut. Setelah diselesaikannya suatu pembayaran/lunas yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka Penggugat berkewajiban untuk melakukan penyerahan hak kepemilikan tanah tersebut kepada Tergugat dengan cara pembuatan suatu Akta Jual Beli yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan melakukan proses peralihan sertipikat kepemilikan hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dilakukan oleh Tergugat dilakukan karena dalam hal ini Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat dengan cara bertahap/mencicil dimana dengan kesepakatan dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Tanda Jadi untuk pembelian tanah tanggal 3 Desember 2012 sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)
2. Uang Muka tanggal 17 Desember 2012 sebesar Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah)
3. Pelunasan tanggal 3 Juni 2013 yang dilakukan setelah proses sertifikat atas peralihan hak milik tersebut selesai.

Kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat tersebut menimbulkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat yaitu pelaksanaan pembayaran hak milik atas tanah atas nama Kartono/Penggugat yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01211, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Batu, Kecamatan Junrejo, Desa Dadaprejo seluas 1327 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik Bu Kasmani dan Bapak Sanari
Sebelah Selatan : Jalan Pertanian

Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Mulyono
Sebelah Barat : Jalan Pertanian

Mulai berlakunya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat selah terjadinya tawar menawar antara Penggugat dan Tergugat. Maka perjanjian mulai berlaku dengan cara ditandatanganinya perjanjian tersebut pada tanggal 3 Desember 2013 oleh pihak tergugat dan penggugat, dengan kesepakatan harga jual beli hak atas tanah milik Penggugat sebesar Rp 597.150.000,- (lima ratus Sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Setelah terjadi penandatanganan oleh kedua belah pihak, Tergugat memulai melakukan kewajiban pembayarannya, namun tidak sesuai dengan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, dengan pembayaran dengan cara sebagai berikut:

1. Sebelum dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dibayarkan uang muka oleh Tergugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada bulan Desember 2012 dengan bukti kuitansi ada pada Tergugat.
2. Tanggal 19 Desember 2012 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
3. Pada tanggal 21 Januari 2013 sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)
4. Pada tanggal 25 Januari 2013 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
5. Tanggal 28 Januari 2013 sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).
6. Pada tanggal 1 Juni 2013 sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).
7. Pada tanggal 21 Juni 2013 sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

Seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sampai dengan tanggal 21 Juni 2013 dengan jumlah Rp 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah). Jika dilihat dari pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat, pembayaran tersebut dilakukan tidak sesuai dengan isi Perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat. Tergugat yang mengaku bertindak atas nama PT. HKM didalam perjanjian tersebut pun tidak dapat menunjukkan dokumen-dokumen bahwa dirinya (Tergugat) adalah seorang developer yang berpengalaman. Dengan kata lain pihak Tergugat telah melakukan kebohongan kepada Penggugat dengan menggunakan martabat palsu dalam melakukan suatu kesepakatan oleh Penggugat, maka isi dari perjanjian tersebut didasari dengan keterangan-keterangan yang tidak benar.

Berdasarkan kasus posisi dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/PDT.G/2017/PN MLG, dari Riwayat pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sudah melewati batas waktu pelunasan yaitu pada tanggal 3 Juni 2013. Pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 21 Juni 2013, dan setelah itu tidak adanya lagi pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat. Tergugat sudah sering kali diperingatkan secara lisan oleh Penggugat untuk segera melakukan kewajiban terhadap pelunasan sesuai perjanjian yang disepakati bersama, dan Penggugat meminta tolong Sunarko sebagai Ketua Rukun Tetangga di wilayah tanah sawah tersebut berada. Akan tetapi, Tergugat selalu menghindar dan tidak menanggapi atas peringatan yang

dilakukan oleh Penggugat maupun Sunarko. Sampai dengan Penggugat yang mengajukan gugatan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Negeri Malang dengan maksud agar bidang tanah sengketa tersebut tidak dialihkan kembali oleh Tergugat tanpa seijin dari Penggugat.

Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Perjanjian dapat dibatalkan jika syarat subjektif tidak terpenuhi. Syarat subjektif dalam hal ini adalah Tergugat yang melakukan penipuan terhadap pembelian tanah milik Penggugat dalam membuat PPJB dibawah tangan. Hal inti dari penipuan sesuai dengan Pasal 1328 KUHPerdata adalah bahwa untuk adanya penipuan harus ada "tipu muslihat (*kunstgrepen*)", sehingga sudah terang, bahwa bohong saja belum cukup untuk adanya penipuan.¹² Penipuan harus ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), yaitu serangkaian cerita yang tidak benar dan setiap sikap tindakan yang bersifat menipu yang bukan hanya sekedar bohong, harus dianggap sebagai penipuan. Kata "*kunstgrepen*" (tipu muslihat) adalah kata jamak, sehingga dapat disimpulkan bahwa disini harus ada suatu rangkaian kebohongan.¹³

Serangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat dengan cara awal bahwa Tergugat yang melakukan perjanjian dengan Penggugat menggunakan martabat palsu. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menggunakan keterangan-keterangan palsu yang dokumen-dokumennya tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat. Menurut Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian (2005:1) menjelaskan bahwa penipuan dalam hukum perdata terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya agar memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.¹⁴

Serangkaian kebohongan lain yang dilakukan Tergugat untuk meyakinkan Penggugat untuk menjual tanahnya selain dengan menggunakan martabat palsu mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat, yaitu Tergugat yang menjual tanah Penggugat kepada pihak lain, dalam kasus ini Tergugat menjual kepada saksi 1 yaitu Purnomo dengan atas nama isterinya Ninik serta saksi 2 yaitu Heru. Saksi 1 dan Saksi 2 yang membeli tanah milik Penggugat melalui Tergugat belum mengetahui jika tanah tersebut belum dibayarkan sepenuhnya oleh Tergugat kepada Penggugat. Saksi 1 yang telah memberikan pembayaran tanah sengketa kepada Tergugat sebesar Rp 39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta rupiah). Sedangkan saksi 2 membayar harga tanah sebesar Rp 121.000.000 (seratus dua puluh satu rupiah) kepada Tergugat.

¹²J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 355.

¹³*Ibid.*

¹⁴ Sri Laksmi Anindita, "Tidak Dilaksanakan Suatu Perjanjian Mengakibatkan Wanprestasi atau Penipuan?", *Percikan Pemikiran Makara Merah*, Cet.1, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018), hlm. 185.

Pembayaran yang telah dilakukan oleh kedua saksi dengan total sejumlah uang Rp 160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah) tersebut hanya dibayarkan kepada Penggugat oleh Tergugat sebesar Rp 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah). Kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat untuk memberikan pembayaran yang dilakukan oleh saksi sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) tidak dilakukan oleh Tergugat. Tergugat yang tidak dapat dihubungi lagi dan tidak melakukan pembayaran kewajiban atas hak Penggugat sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan oleh para saksi dan sisa dari pembayaran yang belum dilunasi oleh Tergugat sangat merugikan Penggugat.

Serangkaian kebohongan yang dilakukan Tergugat yang merugikan Penggugat dengan menggunakan martabat palsu dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan yang mengakibatkan Penggugat yakin untuk menjual tanahnya, sehingga tidak membayarkan hak dari Penggugat atas pembayaran yang dilakukan oleh para saksi dianggap sudah merugikan Penggugat. Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/PDT.G/2017/PN MLG mengajukan gugatan yaitu:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Memutuskan, menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 3 Desember 2012, dibatalakan karena gugatan pembatalan dengan segala akibat hukumnya;
3. Memutuskan, menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Verzet, banding atau kasasi.
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
5. Mebebaskan biaya-biaya yang timbul dalam gugatan ini menurut hukum;

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat yang melakukan kewajiban dalam melakukan pembayaran sampai dengan tahun 2017. Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan dan tidak dapat dihubungi kembali. Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan.¹⁵ Sehingga atas kerugian yang diterima oleh Penggugat, perjanjian ini dapat dimintakan pembatalan.

Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka hal yang dimintakan Penggugat kepada hakin untuk dikabulkan atau yang sering disebut dengan Petitum sebagai Penggugat dapat berupa:¹⁶

1. “Tuntutan agar dibayarkan sejumlah dana yang sebelumnya disepakati;
2. Memaksa pihak dalam perikatan untuk mengindahkan apa yang telah disepakati dalam perjanjian; atau
3. Membatalkan perjanjian.”

¹⁵C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm. 246-247

¹⁶Retno Kus Setyowati dan Asmaniar, “Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas”, *Binamulia Hukum*, Vol. 9 No. 1 (Juli 2020), hlm. 63

Membatalkan perjanjian merupakan kewenangan pengadilan terutama dalam persidangan perdata. Persoalan tidak membayar jual beli apa yang telah diperjanjikan dapat dianalogikan atau dipersamakan sebagai tidak terpenuhinya “sepakat” dalam suatu perikatan jual beli yang merupakan unsur subjektif dari suatu syarat sahnya perjanjian.

Kasus yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, telah dilakukan upaya oleh Penggugat mengingatkan tergugat melakukan pelunasan dalam Perjanjian Jual Beli tersebut, namun tidak mendapatkan respon dari Tergugat. Maka telah diketahui bahwa Tergugat yang melakukan serangkaian kebohongan sehingga dapat dikatakan bahwa syarat subjektif mengenai syarat sepakat yang menentukan syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan berdasarkan Pasal 1338 Ayat (2) bahwa “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak”. Perjanjian ini mengikat sebagai Undang-undang bagi pihak yang membuatnya, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan pembatalan perjanjian. Namun, dengan Tergugat yang tidak dapat dihubungi lagi sehingga Penggugat memerlukan pembatalan perjanjian yang diajukan kepada pengadilan. Maka putusan berdasar Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/PDT.G/2017 dijatuhkan dengan secara verstek atau tanpa hadirnya dari pihak Tergugat. Pada putusan tersebut memutuskan membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Kartono dan Achmad Hari Bowo yang dibuat pada tanggal 3 Desember 2012 dengan dihadirkan saksi Purnomo dan saksi Heru. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUH Perdata, syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian.

Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat suatu perjanjian dapat dibatalkan adalah adanya penipuan, dimana penipuan selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain dapat menuntut pembatalan perjanjian. Penuntutan pembatalan harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim. Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, dimana langsung dengan menuntut pembatalan dimuka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu. Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian. Akibat hukum terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan dimana melanggar syarat subyektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan.

Menyelesaikan perkara perdata melalui pengadilan adalah merupakan solusi terakhir, setelah penyelesaian secara musyawarah diantara keduanya tidak berhasil. Pengajuan gugatan, Penggugat dalam hal ini adalah penjual harus berhati-hati dalam mengemukakan alasan gugatannya, karena salah dalam menentukan alasan akan berakibat tidak diterima atau ditolaknya gugatan tersebut. Gugatan perdata hanya dikenal 2 (dua) alasan gugatan yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau wanprestasi.¹⁷

Penipuan termasuk dalam perbuatan melawan hukum yang diperlukan adanya pembuktian bahwa telah terjadinya serangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat. Pada kasus ini Penggugat mengajukan bukti yang cukup kuat bahwa kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat untuk melakukan jual beli terdapat unsur penipuan. Bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Asli dan foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama KARTONO yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil dan Kependudukan Kota Batu pada tanggal 13 Nopember 2014, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 01211 atas nama KARTONO yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Batu pada tanggal 6 Maret 2014, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara KARTONO dengan AHB yang dibuat pada tanggal 3 Desember 2012, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-3 ;
4. Asli dan foto copy Buku Tabungan Bank Central Asia KCP Batu Nomor Rekening: 0190453910 atas nama KARTONO, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-4;
5. Asli dan foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 atas nama KARTONO, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-5;
6. Foto copy dari copy Kartu Tanda Penduduk atas nama AHB yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil dan Kependudukan Kota Malang pada tanggal 16 Agustus 2012, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-6;
7. Asli dan foto copy Surat Kesepakatan Bersama antara KARTONO dengan NDA yang dibuat pada tanggal 6 Februari 2016 di kota Batu, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-7;
8. Asli dan foto copy Surat Kesepakatan Bersama antara KARTONO dengan PURNOMO yang dibuat pada tanggal 6 Februari 2016 di kota Batu, tanggal 12 Februari 2016, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P-8.

Selain bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi untuk memberikan keterangannya dalam persidangan yaitu Purnomo sebagai saksi 1, Heru sebagai saksi 2 yang merupakan pembeli dari tanah tersebut melalui Tergugat, dan saksi

¹⁷Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 3.

ke 3 adalah Sunarko yang merupakan ketua RT. Sunarko mengetahui mengenai sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat yang tidak segera dibayarkan oleh Tergugat. Sunarko tersebut yang melakukan teguran terhadap Tergugat untuk segera membayarkan kekurangan pembayaran kepada Penggugat.

Bukti yang diajukan oleh Penggugat menyatakan bahwa jual beli telah berjalan dan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat benar-benar terjadi dengan bukti P-3. Namun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat dengan serangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Penggugat yakin untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dibawah tangan. Surat-surat dan dokumen yang menyatakan bahwa Tergugat adalah developer dan mengatasnamakan dirinya sebagai developer yang tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat menyatakan bahwa dengan sebenarnya adalah perjanjian tersebut sudah tidak sah. Syarat subjektif dari syarat sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi karena dalam memberikan keterangan, Tergugat menggunakan martabat palsu.

Penipuan (*Bedrog*) sebagai suatu bentuk kesesatan (kekhilafan) yang dikualifisir, artinya ada penipuan bila gambaran yang keliru sengaja menyesatkan pihak lawan. Penipuan ini ditimbulkan dari rangkaian tipu muslihat (*kunstgrepen*), suatu kebohongan saja tidak akan pernah membenarkan dalil penipuan. Menurut Yahman dalam Disertasinya yang berjudul Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual (2010), menyatakan bahwa apabila sebelum kontrak ditandatangani terdapat tipu muslihat, keadaan palsu dan rangkaian kata bohong dari pelaku yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain maka hal tersebut adalah penipuan.¹⁸ Penipuan dalam konteks Pasal 1321 jo Pasal 1328 KUH Perdata adalah penipuan tersebut dilakukan agar pihak lain mau membuat perjanjian, untuk kemudian pihak lain tersebut melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian.¹⁹

Berdasarkan kasus tersebut, pembayaran yang telah dilakukan oleh para saksi yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah). Dikarenakan Tergugat yang sudah tidak dapat dihubungi lagi, sedangkan hak Penggugat atas pembayaran tanah tersebut masih dibawa oleh Tergugat. Maka antara Penggugat dan para saksi mengadakan musyawarah untuk menyelesaikan sengketa tersebut, dengan surat kesepakatan yang menyatakan bahwa para saksi tidak dimintakan pembayaran lagi sampai dengan proses sertipikat sampai dengan Notaris. Kerugian yang dialami oleh Penggugat atas penipuan yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat memintakan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut kepada Pengadilan, agar suatu hari tanah sengketa tersebut tidak dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain lagi.

¹⁸ Sri Laksmi Anindita, "Tidak Dilaksanakan Suatu Perjanjian Mengakibatkan Wanprestasi atau Penipuan?", *Percikan Pemikiran Makara Merah*, Cet.1, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018), hlm. 185-186.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 186

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

1. Jual beli tanah adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Suatu jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang menyatakan bahwa para pihak telah sepakat untuk saling mengikatkan dirinya. Perjanjian ini terdapat syarat sahnya perjanjian yang merupakan acuan sah atau tidaknya suatu perjanjian. PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan sebelum diadakannya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli oleh PPAT. Perjanjian pendahuluan ini dapat dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris maupun dilakukan oleh para pihak saja, yang biasanya disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan. Baik secara otentik maupun dibawah tangan keduanya tetap mengikat para pihak secara sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. PPJB ini umumnya mengatur mengenai besarnya harga yang telah disepakati, cara pembayaran, kapan waktu pembayaran, dan waktu yang disepakati oleh para pihak untuk membuat AJB. Setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah sah dan berlaku, pihak pembeli menjalankan kewajibannya terhadap isi dari perjanjian tersebut. Baik membayar harga tanah sesuai dengan waktu dan besarnya kesepakatan, pelunasan pajak-pajak terkait tanah yang dijual, dan segala pembayaran-pembayaran yang harus diselesaikan dalam perjanjian tersebut. Peralihan kepemilikan tanah mengacu pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan PPAT. AJB yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan bukti yang sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.
2. Perjanjian yang lahir didasarkan pada syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat diatas tidak terpenuhi maka bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat suatu perjanjian dapat dibatalkan adalah adanya penipuan, dimana penipuan selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain dapat menuntut pembatalan perjanjian. Penuntutan pembatalan harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim. Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Perjanjian dapat dibatalkan jika syarat subjektif tidak terpenuhi.

Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Tergugat untuk melakukan penipuan menggunakan martabat palsu yang dilakukan oleh Tergugat mengenai kedudukannya sebagai developer yang bertindak atas nama PT. HKM dalam PPJB tersebut menjadikan Penggugat yakin dan percaya dengan apa yang disampaikan oleh Tergugat. Tergugat yang mengaku bertindak atas nama PT. HKM didalam perjanjian tersebut pun tidak dapat menunjukkan dokumen-dokumen bahwa dirinya (Tergugat) adalah seorang developer. Dengan kata lain pihak Tergugat telah melakukan kebohongan kepada Penggugat dengan menggunakan martabat palsu dalam melakukan suatu kesepakatan oleh Penggugat, maka isi dari perjanjian tersebut didasari dengan keterangan-keterangan yang tidak benar. Oleh karena itu, Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tidak memenuhi syarat subjektif karena perjanjian didasari dengan keterangan yang tidak benar atau penipuan agar Penggugat mau untuk menjual tanahnya dianggap tidak sah, sebagaimana diatur didalam Pasal 1321 KUHPerdara. Sehingga pihak Penggugat yang merasa dirugikan karena Tergugat menuntut pembatalan perjanjian kepada pengadilan.

3.1. Saran

1. Para pihak Penjual dan pembeli dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah di sarankan untuk dilakukan dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara objektif. Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat yang sempurna.
2. Terhadap para pihak dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut benar-benar dapat dipenuhi oleh kedua belah pihak, sehingga dapat ditingkatkan ke Akta Jual Beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak. Apabila terjadi sengketa di antara para pihak hendaknya diutamakan penyelesaian dengan cara musyawarah mufakat bila perlu dengan meminta bantuan Notaris yang bersangkutan untuk menjadi mediator penyelesaian sengketa tersebut. penyelesaian melalui jalur pengadilan hendaknya ditempatkan sebagai sarana terakhir, bila semua upaya hukum damai telah digunakan.

Daftar Pustaka

Peraturan - Peraturan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta : Pradnya Paramita, 2002.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN Nomor 59, TLN Nomor 3696.

Buku

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Hadirusdianto, Dony. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Mitra Ilmu. 2009.

Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.

Muliadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2006

Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 1994.

Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Penerbit Kencana. 2008.

Jurnal

Ambarwati, Azkia Dwi. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/PDT/2016)”. *Jurnal Notary*. Vol. 1, No. 1 (2009). Hlm. 3¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 355.

Amin, Muh. Taufiq. “Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar”. *Jurisprudentie Volume 5*, Nomor 1 (Juni 2018). Hlm. 249.

Putri, Dewi Kurnia dan Amin Purnawan. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta Vol 4*, Nomor 4 (Desember 2017). Hlm. 624.

Setyowati, Retno Kus dan Asmaniar. "Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas," *Binamulia Hukum*. Vol. 9, Nomor 1 (Juli 2020). hlm. 61

Artikel

Anindita, Sri Laksmi, "Tidak Dilaksanakan Suatu Perjanjian Mengakibatkan Wanprestasi atau Penipuan?", *Percikan Pemikiran Makara Merah*, Cet.1, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018.

