

BAB II

**AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK
ATAS TANAH PADA PUTUSAN NOMOR 130 K/PDT/2017**

Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Jual Beli merupakan masuk ke dalam kategori Perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta atau umum dinyatakan sebagai perjanjian bernama (nominat) diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan 1540 KUHPerduta. Jual Beli jika mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerduta ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya guna melakukan penyerahan atas suatu kebendaan, serta pihak yang lain guna melakukan pembayaran harga yang sudah dijanjikan.²⁴

Istilah Jual Beli pada perundang-undangan berhubungan dengan tanah disebutkan dalam “Pasal 26 Ayat (1) dan (2) UU PA, Pasal 16 ayat (2) sub huruf a dan Pasal 34 ayat (2) sub huruf a serta Pasal 54 ayat (3) sub huruf a PP 40/1996, dan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997.”

Kegiatan jual Beli HAK atas TANAH berdasarkan hukum Adat tidak benar-benar perjanjian yang seperti dimaksud pada Pasal 1457 KUHPerduta, tapi merupakan suatu perbuatan hukum yang ditujukan untuk melakukan pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada

²⁴ Selamat Lumban Gaol, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Volume 11 No. 1, September 2020

pihak yang lain (pembeli) dengan membayarkan sejumlah uang dengan TUNAI serta dilaksanakan dihadapan Pejabat yang memiliki wewenang atas itu (bersifat TERANG).

Jual Beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional dilandaskan pada definisi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat, yakni perbuatan hukum memindahkan hak untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli serta pembayaran harga baik seluruhnya ataupun sebagian dari pembeli kepada penjual, yang dijalankan dengan TERANG serta TUNAI. Terang maksudnya “perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan PPAT” yang memiliki wewenang menyusun Akta Jual Belinya, dengan dua orang saksi. Sedangkan Tunai berarti dua perbuatan yang dijalankan dalam satu waktu yang sama, yaitu : “(1) Pemindahan (pemindahan penguasaan Yuridis) dari Penjual kepada Pembeli.; (2) Pembayaran harga (baik sebagian ataupun seluruhnya) dari pembeli kepada penjual.²⁵”

Konsekuensi hukum yang timbul akibat jual beli hak atas tanah pada hukum tanah nasional yang sifatnya terang dan tunai antara lain:

- a. Jual Beli hak atas tanah tidak bisa dibatalkan, sebab dalam jual beli hak atas tanah tidak termasuk dalam suatu perjanjian (seperti yang dimaksud dalam hukum tanah barat). ;
- b. Jika baru dilakukan pembayaran sebagian dari harga yang ditentukan, tidak berpengaruh terhadap selesainya perbuatan jual beli hak atas tanah,

²⁵ Irene Eka Sihombing, Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017), hlm. 74-75.

sebab syarat tunai sudah dipenuhi (Putusan Mahkamah Agung Nomor 27 K/Sip/1956). Sementara sisa harganya yang belum dibayarkan dianggap sebagai utang-piutang di luar perbuatan jual beli hak atas tanah.²⁶

Adapun syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya antara lain:²⁷

a. Syarat Materiil

1) Syarat Materiil bagi PENJUAL : Pemegang hak atas tanah itu memiliki hak serta wenang untuk menjual hak atas tanahnya

a) “Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah atau alat bukti lain yang menunjukkan pemegang hak atas tanah. Nama subjek pemegang hak yang tertulis/tercantum dalam sertifikat dianggap sebagai pemegang hak atas tanah atau yang berhak atas bidang tanah yang disebutkan dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat.” {vide Pasal 31 ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 20 PP 24/1997}

b) Penjual memiliki wewenang menjual tanahnya, jika telah dewasa.

²⁶ Irene Eka Sihombing, *ibid*

²⁷ Selamat Lumban Gaol, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 No. 1, September 2020*

- c) Jika penjualnya masih anak-anak atau remaja, maka ia diwakili oleh walinya yang sah.
 - d) Jika penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh yang mengampunya.
 - e) Bila penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka kuasa menyerahkan surat kuasa notariil.
 - f) “kalau hak atas tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isterinya {pasal 34 ayat (1) UU 1/1974}”
 - g) Melaksanakan penyerahan sertifikat tanahnya atau bukti-bukti kepemilikan tanahnya beserta dokumen atau surat-surat yang lain yang dibutuhkan dalam kegiatan jual belinya kepada PPAT.
 - h) Melakukan pembayaran atas Pph serta melaksanakan penyerahan tanda bukti pelunasan Pph tersebut kepada pejabat ppap.
- 2) Syarat Materiil Bagi Pembeli : Pembeli wajib memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli
- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan {vide Pasal 21 Jo. Pasal 26 ayat (2) UU PA}.
 - b) Bila objek jual beli itu hak milik, maka pihak yang bisa membeli tanah merupakan warga Negara Indonesia perorangan, bank pemerintah, badan keagamaan, serta badan sosial.

- c) Bila objek jual beli tersebut merupakan tanah hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, badan hukum yang dibangun menurut hukum Indonesia serta berlokasi di wilayah Indonesia.
- d) Bila objek jual beli itu merupakan tanah hak guna bangunan, maka pihak yang bisa melakukan pembelian atas tanah ialah perseorangan berkewarganegaraan Indonesia, badan hukum yang dibangun dengan berlandaskan hukum Indonesia serta berlokasi di wilayah Indonesia.
- e) Bila objek jual beli tersebut merupakan hak pakai, maka pihak yang bisa melakukan pembelian atas tanah ialah perseorangan berkewarganegaraan Indonesia, dan perseorangan yang memiliki berkewarganegaraan asing yang berkedudukan di wilayah Indonesia, badan hukum yang dibangun dengan landasan hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Asing yang punya perwakilan di Indonesia.
- f) Melakukan penyerahan atas dokumen atau surat-surat yang dibutuhkan kepada PPAT seperti pelaksanaan jual beli tersebut.
- g) Melaksanakan pembayaran atas BPHTB serta menyerahkan tanda bukti pelunasannya kepada PPAT.
- h) Melakukan penandatanganan surat pernyataan yang berhubungan dengan maksimum kepemilikan / penguasaan tanah.

3) Syarat Materiil Bagi Objek Jual Beli

jual beli : Objek jual beli ialah hak atas tanah, karena itu penjual/pembeli harus mengetahui secara jelas dan pasti jenis hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan serta tidak sedang dalam sengketa dan atau tidak sedang jaminan hutang/hak tanggungan atau tanah dalam keadaan status sita/tersita oleh pengadilan dan atau penyidik. {pasal 20, pasal 28, pasal 35 dan Pasal 41 UU PA}

b. Syarat Formal

“Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT” {vide Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997}

Posisi Kasus Penggunaan PPJB Yang Cacat Hukum

Istilah jual beli itu diatur dalam suatu aturan perundang-undangan seputar pertanahan, yaitu “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994.”²⁸

Sedangkan, khusus jual beli tanah yang termaktub dalam *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27 ada 2 perbuatan hukum, diantaranya: Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan akta notaris atau

²⁸ Urip Santoso, 2014, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cet. IV, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 359

akta di bawah tangan (yang pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli) serta Penyerahan yuridis diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* (pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah yang mana dari penjual kepada pembeli).²⁹ Artinya, dalam pelaksanaan jual beli tanah didahului dengan adanya perjanjian jual beli baru setelah itu dilakukan penyerahan yuridis hak atas tanah itu.

Jual beli hak atas tanah yang dilaksanakan hanya dengan memakai satu lembar kwitansi saja akan memunculkan kesukaran-kesukaran di pihak pembeli pada waktu ia akan melakukan pendaftaran atas tanahnya atau membalik nama hak atas tanah yang dibelinya, karenanya akibatnya mampu menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah itu serta dengan adanya masalah seperti itu maka disusunlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Sampai sekarang tidak ada aturan yang jelas mengenai PPJB itu pada peraturan perundang-undangan, karenanya tidak jarang hal tersebut dipertanyakan terkait bagaimana keabsahan dari PPJB hak atas tanah itu.

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah didahulukan dengan adanya perjanjian jual beli yang sifatnya riil dengan adanya penyerahan yuridis berwujud pembuatan akta balik nama oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang atas tanah yang dijanjikan sebagai syarat mutlak

²⁹ Urip Santoso, *Ibid*, hal. 362.

perjanjian jual beli tanah tersebut sebagaimana yang diatur “Pasal 1457 sampai Pasal 1540 KUH Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut dengan senantiasa mengacu atau terikat dengan adanya ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan seperti “UUD RI Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta sejumlah aturan pemerintah yang mendukung terlaksananya undang-undang itu.

Namun terkait kasus yang ada dalam penelitian ini berawal pada waktu I Rantuh (almarhum), seorang petani yang beralamat di Banjar Padang tawang, Desa Canggung, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali (yang menjadi tanah sengketa), merupakan pemilik tanah yang menguasai sendiri sebidang tanah waris hak milik dengan nomor 269, persil nomor 12, kelas I, yang mempunyai luas ± 2050 m², yang mana hidup seorang diri tanpa keturunan. Pada waktu I Rantuh belum meninggal ia sempat menjalankan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Maria Nengah Suarti di kantor Notaris I Made Puryatma, S.H. dengan Akta Notaris Nomor 36, tertanggal 9 November 1984. Pada akta tersebut telah memuat ketentuan bahwa perjanjian itu tetap berlaku serta mampu dilanjutkan walaupun salah satu pihak meninggal sebelum akta jual beli itu dijalankan, yang mana berlaku antara pihak yang belum meninggal dunia dengan ahli waris dari pihak yang meninggal dunia, atau antara sesama ahli waris bila kedua pihak

sudah meninggal dunia. Selanjutnya terjadi penyerahan tanah tersebut kepada Maria Nengah Suarti setelah ia melakukan pembayaran dengan nominal Rp. 2.050.000,- kepada I Rantuh dan mulai dari penandatanganan akta itu maka aktivitas jual beli hak atas telah terjadi. Disebabkan transaksi itu dijalankan dengan kontan terang dan tunai serta sudah memenuhi syarat-syarat jual beli hak atas tanah maka sewajarnya perjanjian jual beli itu mampu disebut legal (sah) secara hukum.

Dasar berlakunya Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang sudah menjadi “Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997” dan Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007 menetapkan setiap perjanjian yang berkenaan dengan hak atas tanah baik berwujud pengalihan hak atas tanah, peminjaman uang dengan hak atas tanah untuk jaminan, pemberian hak baru atas tanah wajib berdasarkan suatu akta yang disusun dihadapan PPAT atau Notaris.³⁰ Pengalihan hak atas tanah bisa disebut legal (sah) serta bisa dilakukan pendaftaran balik nama bila PPAT sebagai pejabat umum menyaksikan serta melakukan pencatatan atas seluruh perbuatan hukum dalam pembuatan akta jual beli tersebut, karenanya dengan adanya akta PPAT bisa memberikan status baru berdasarkan permohonan balik nama yang sudah dimohonkan pihak yang menerima pengalihan hak.³¹

Adanya syarat bahwa dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib

³⁰ Herlien Budiono, 2006, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 257

³¹ Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, h. 121.

dikerjakan di hadapan PPAT guna legalitas (keabsahan) dari perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah itu.

Syarat formal jual beli hak atas tanah wajib dilakukan pembuktian dengan adanya akta PPAT sudah diatur pada “Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.” Akan tetapi, tidak mutlak harus dibuktikan dengan memakai akta PPAT, sesuai dengan ketentuan “Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/atau Kota bisa mendaftarkan pemindahan hak atas tanahnya walau tidak memakai akta PPAT.³²

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 130 K/Pdt/2017 I Rantuh (almarhum) semasa hidupnya merupakan pihak penjual tanah miliknya sendiri dengan nomor 269, persil nomor 12, seluas ±2050 m², atas nama I Rantuh, terletak di Desa Canggung, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali (yang untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa) yang hidup sebatang kara tanpa keturunan. Tanah tersebut kemudian dijual kepada Maria Nengah Suarti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disusun di kantor Notaris I Made Puryatma, S. H. PPJB tersebut tertuang dalam Akta Nomor 36, tanggal 9-11-1984 (9 November 1984).

Adanya dasar akta jual beli yang disusun oleh PPAT, maka pada waktu itu terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, lalu aktifitas jual beli itu wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/atau Kota terdekat atau

³² Urip Santoso, op.cit, h. 369.

setempat.³³ Karenanya, PPJB hak atas tanah yang terjadi antara I Rantuh dengan Maria Nengah Suarti disebut legal (sah) berdasarkan dengan adanya Akta Notaris Nomor 36, tertanggal 9 November 1984 yang disusun di Kantor Notaris I Made Puryatma, S.H.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 130 K/Pdt/2017 terdapat perjanjian pemberian kuasa dengan I Rantuh sebagai pemberi kuasa dan Maria Nengah Suarti sebagai penerima kuasa untuk melakukan pengurusan permohonan balik nama/sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan tersebut yang sedang dimintakan konversi ke atas nama pihak pertama. Di samping itu, dalam rangka menjual (memindah tangankan) baik sebagian demi sebagian maupun semuanya. Dalam rangkan menjalankan Akta PPJB I Rantuh (alm) selanjutnya mengajukan permohonan konversi lewat bantuan notaris. Ketika I Rantuh telah memasuki usia lanjut dan sakit-sakitan, I Rempug (almarhum) saudara dari I Rantuh selanjutnya meminta bagian atas tanah milik I Rantuh (almarhum) yang sudah dijual dan dibayarkan lunas oleh Maria Nengah Suarti (almarhum). I Negah Rikan (almarhum) Sebagai suami dari Maria Nengah Suarti (almarhum) selanjutnya bersedia memberikan sejumlah uang meskipun jumlah yang diminta tidak masuk akal yaitu sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), yang diberikan tandatangan oleh I Rempug sebagai Pihak Pertama dan I Negah Rikan (almarhum) sebagai Pihak Kedua. I Rempug selanjutnya menyusun Surat Pernyataan dengan Cap Jempol tertanggal 25 Juni 1985

³³ Urip Santoso Ibid, h. 371.

sebagai saudara kandung dari I Rantuh yang menyatakan bahwa I Rempug tidak berkeberatan dan menyerahkan sepenuhnya kepada I Rantuh untuk melakukan konversi tanah tersebut di atas menjadi sertifikat. Hasil dari konversi tersebut di atas ialah dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, dengan Gambar Situasi tanggal 27 Juli 1985 Nomor 2309/1985 atas nama I Rantuh (tanah sengketa). Karena pembayaran atas harga tanah sudah dibayarkan oleh Maria Nengah Suarti maka untuk penyelenggaraan dan finalisasi jual beli tanah tersebut maka Sertifikat Hak Milik, atas nama I Rantuh dikuasai oleh Maria Nengah Suarti, untuk selanjutnya dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan pejabat yang mempunyai wewenang dan pendaftaran hak atas tanah/balik nama atas nama Maria Nengah Suarti sebagai pembeli. Akan tetapi oleh sebab Maria Nengah Suarti meninggal dunia tanggal 30 November 1986 disusul meninggalnya I Rantuh pada tahun 1993, maka hal tersebut belum bisa terlaksana. Pada tanggal 30 Januari 1995 Tergugat sebagai anak dari I Rempug sudah meminjam Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu, atas nama I Rantuh dari tangan I Nengah Rikan yang sudah menguasainya secara patut dan sah menurut hukum dengan dalih untuk memberitahukan kepada keluarga Tergugat, bahwa memang benar sudah keluar Sertifikat atas nama I Rantuh, sehingga jelas tanah tersebut ialah tanah milik dari I Rantuh pribadi, jadi tidak terdapat kaitannya dengan keluarga I Rempug di Gumbrih, Jembrana. I Nengah Rikan sudah meninggal pada tanggal 10 Juni 2012, dan semasa hidupnya almarhum berulang kali telah meminta kepada

Tergugat agar sertifikat tersebut dikembalikan kepadanya atau ahli warisnya (Para Penggugat) namun Tergugat tidak mengindahkannya. Perbuatan Tergugat yang menguasai sertifikat hak milik orang lain tanpa hak ialah perbuatan melawan hukum. Itikad tidak baik Tergugat dengan menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Canggu atas nama I Rantuh, tersebut sudah terang benderang dan jelas, ditambah lagi dengan secara tiba-tiba pada tahun 2015 Tergugat melaksanakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut yang merupakan hak dari Para Penggugat sebagai ahli waris dari Maria Nengah Suarti, sehingga makin terang dan jelaslah itikad tidak baik dari Tergugat. Dalam rangka melakukan pencegahan hal-hal yang tidak dikehendaki serta dikarenakan patut diduga adanya itikad tidak baik dari Tergugat guna memundahkan, menjual, membebani dengan hak tanggungan atau tindakan lain dengan maksud untuk melakukan pengalihan kepemilikan tanah tersebut pada pihak lain yang tidak berhak, maka Para Penggugat sudah mengirimkan Surat Permohonan Blokir tertanggal 4 Juni 2015 ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, sebagaimana telah disetujui berdasarkan Surat Pemberitahuan Pemblokiran dengan Nomor 4020/13-51.03/VI/2015 tertanggal 8 Juni 2015.

Namun oleh Pengadilan Tinggi Denpasar membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 611/Pdt.G/2015/PN.Dps tersebut. Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT.Dps menyatakan terdapat cacat kehendak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36, tanggal 9 November 1984 karena tidak adanya keseimbangan

dalam persamaan hukum, sehingga tidak adanya kebebasan bertindak bagi I Rantuh untuk memelihara sikap sebagai penjual (tidak enak hati), sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 26 Juli 2016 pada halaman 17 sampai dengan halaman 18. Ketidakseimbangan itu mengakibatkan adanya cacat kehendak (*wilsgbrek*), yaitu pihak yang kuat cenderung menyalahgunakan kekuatannya sehingga terjadi penyalahgunaan keadaan (PGK), atau *misbruik van omstandigheden* (MVO) atau *undue influence*.

Putusan MA No. 130 K/Pdt/2017 memperkuat keputusan Pengadilan Denpasar dan Menolak kasasi yang diajukan penggugat. MA menilai bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut: 1) Bahwa berdasarkan aturan dalam Pasal 1320 KUHPerdara Perjanjian *in casu* perjanjian pengikatan jual beli tidak sah apabila perjanjian tersebut dibuat oleh pihak tanpa adanya kebebasan kehendak atau dibawah tekanan pihak lain; 2) bahwa terbukti dalam perkara *a quo* perjanjian pengikatan jual beli atas obyek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat saat I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli, oleh karenanya sudah benar seperti yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi bahwa I Rantuh selaku penjual tidak mempunyai kebebasan kehendak, oleh karenanya

Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* ialah cacat secara hukum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (objek sengketa) antara I Rantuh (almarhum) sebagai penjual dengan pihak Tergugat Rekonvensi sebagai Pembeli sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 November 1984 adalah cacat hukum karena tidak memenuhi persyaratannya perjanjian jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi mempunyai itikad tidak baik dengan maksud ingin menguasai objek sengketa dengan melawan hukum, dengan melakukan kecurangan seakan-akan sebagai pembeli yang baik akan tetapi sebaliknya dengan secara licik dan berpura-pura telah membeli objek sengketa dari I Rantuh. Oleh karena itu penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi/Terbanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, karena dengan sengaja memasukkan data dan keterangan yang tidak benar menurut hukum kedalam Akta atau PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 sehingga sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi.

Akibat Hukum Penggunaan PPJB Yang Cacat Hukum

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat mungkin atau bisa saja dilakukan pembatalan jika di kemudian hari ditemukan terdapatnya sejumlah syarat perjanjian yang mengandung kecacatan hukum, wujud

nyata pembatalan perjanjian itu, bisa dinilai atau diketahui pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 71/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 26 Juli 2016 diperkuat dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terjadi di Banjar Padang tawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali meskipun didasarkan dengan terdapatnya Akta Notaris Nomor 36, pada tanggal 9 November 1984.

Ada beberapa pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung yang pertama menyatakan bahwa PPJB atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat ketika I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli, sehingga benar bahwa I Rantuh sebagai penjual tidak memiliki kebebasan kehendak, sebab itu Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara a quo adalah cacat secara hukum menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 130 K/Pdt/2017 sudah benar yang menolak permohonan kasasi dari pihak terbanding (I Wayan Sarjana Tarsisius, I Nyoman Sarwadi, Paulus I Wayan Puryadi, Carolus I Nyoman Mariadi, dan Stefanus I Made Sartika) sebab jika dilihat dari asas kebebasan berkontrak yang terindikasi pada aturan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menetapkan bahwa seluruh

persetujuan yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya serta memberikan kebebasan untuk para pihak dalam membuat atau tidak membuat perjanjian, melakukan perjanjian dengan siapapun, menetapkan isi perjanjian, dan menetapkan bentuk perjanjian. Oleh karena itu, kesimpulannya adalah tidak dipenuhinya asas tersebut disebabkan kesepakatan itu dibuat ketika I Rantuh dalam kondisi sakit dan sedang dalam tekanan, maka tidak bisa memberikan kesepakatan secara bebas, artinya sejumlah alasan tersebut menjadi alasan pembenar bagi Mahkamah Agung melakukan pembatalan PPJB tersebut karena perjanjian itu bertentangan dengan aturan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang sudah menentukan bahwa syarat sah suatu perjanjian wajib memegang tiga asas penting yang ada dalam hukum perikatan yakni:³⁴ asas kebebasan melakukan kontrak, asas konsensual dan asas pacta sunt servanda serta syarat-syarat seperti adanya kesepakatan para pihak, kecakapan dalam menjalankan perbuatan hukum, terdapatnya objek tertentu, dan terdapatnya sebab yang halal.

Jika dalam sebuah perjanjian melanggar syarat obyektif yakni hal tertentu/atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut “batal demi hukum”, sementara itu, jika melanggar syarat subyektif, yakni kesepakatan untuk mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk melaksanakan perbuatan hukum, maka perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”. Sesuai dengan hal yang menjadi pertimbangan tersebut, dikarena dalam PPJB tersebut tidak

³⁴ R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, Azas-azas Hukum Perjanjian, Mandar Maju, Bandung, h. 14-15.

terpenuhi syarat subjektif perjanjian yakni kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya berdasarkan aturan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka akibat hukumnya PPJB hak atas tanah yang terjadi antara I Rantuh dengan Maria Nengah Suarti yang merujuk dari adanya Akta Notaris Nomor 36, tanggal 9 November 1984 cacat secara hukum, yang artinya Akta Notaris tersebut tidak sah dan bisa dibatalkan. Akibat hukum dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, ialah PPJB tersebut berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak bisa melepaskan diri dari apa yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata. Pihak penjual wajib mengembalikan uang yang sudah dibayarkan pihak pembeli sesudah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut. Pengembalian uang tersebut dilaksanakan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang sudah disepakati.

Fakta materiil berkenaan dengan pembuatan akta mencakup kondisi psikologis dan juga suasana kebatinan para pihak dalam akta, meliputi juga kondisi, keadaan, peristiwa-peristiwa yang sudah berlangsung sebelum akta ditandatangani. Seperti diketahui bersama, kapan suatu Akta Notaris dipermasalahkan oleh salah satu pihak dalam akta yang bersangkutan ke pengadilan yang memiliki kewenangan, maka Hakim berdasar Mahkamah Agung RI, bukan semata-mata hanya terikat kepada formalistik akta berupa tanda tangan pihak penggugat dalam minuta akta saja, tetapi sudah juga memberikan perhatian dan menimbang fakta materiil berkenaan dengan

pembuatan dan penandatanganan minuta akta tersebut oleh para pihak dalam akta.³⁵

Dari uraian di atas, dapat diketahui bahwa akibat hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah pada kasus putusan nomor 130 K/Pdt/2017 adalah dapat dibatalkan. PPJB batal karena cacat hukum yang disebabkan oleh tidak terpenuhinya memenuhi persyaratan sahnyanya perjanjian jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya pada poin 1 yakni kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan poin 2 yakni kecakapan para pihak dalam perjanjian yang merupakan syarat subjektif. Poin 1 tidak terpenuhi karena tidak ada kesepakatan para pihak dalam perjanjian hal ini dapat dilihat dari yang membuat akta adalah pihak lain yang bukan merupakan ahli waris penjual. Sementara poin 2 tidak terpenuhi karena pihak penjual tidak cakap saat terjadinya perjanjian karena pada saat itu penjual dalam keadaan tua dan sakit. Pihak penjual wajib mengembalikan uang yang sudah dibayarkan pihak pembeli sesudah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut. Pengembalian uang tersebut dilaksanakan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang sudah disepakati. Akta otentik dinyatakan cacat karena ada pemalsuan surat dari ahli waris yang tidak sebenarnya, bukan ahli waris yang mutlak.

Selain itu, menurut peneliti, perjanjian dalam kasus putusan nomor 130 K/Pdt/2017 cacat kehendak, sebagaimana yang tercantum pada Pasal

³⁵ Selamat Lumban Gaol, *opcit.*

1321 KUHPerdata, yang menentukan bahwa kesepakatan “tidak sah” jika adanya:

1. *Dwang* (kekhilafan) atau
2. *Dwaling* (paksaan) atau
3. *Bedrog* (penipuan)

Selain kekhilafan, paksaan dan penipuan terdapat bentuk ke-4 dari cacat kehendak yang tidak diatur dalam KUHPerdata akan tetapi diakui melalui yurisprudensi yaitu apa yang disebut dengan “Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden / undue influence*)”.

Dalam kasus putusan nomor 130 K/Pdt/2017, perjanjian dilakukan karena adanya tekanan atau paksaan sehingga poin 2 Pasal 1321 KUHPerdata terpenuhi, begitu pula poin 3 karena akta otentik dari perjanjian tersebut dibuat oleh pihak lain yang bukan merupakan ahli waris dari penjual sehingga hal ini termasuk penipuan atau *bedrog*. Selain itu penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden / undue influence* juga terpenuhi karena Tergugat memanfaatkan keadaan Penjual yang sudah tua dan dalam keadaan sakit dengan menyalahgunakannya untuk melakukan perjanjian tersebut.

Dengan demikian apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan maka menjadikan kesepakatan para pihak dalam perjanjian tidak sempurna atau dengan kata lain terdapat cacat kehendak (*willsgebreken*) dalam perjanjian yang memberikan konsekuensi perjanjian tersebut “dapat dibatalkan.”