

**BAB II**  
**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI**  
**YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN**

**2.1. Akta Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Di dalam konsep negara hukum, terwujudnya tatanan masyarakat dan ketertiban hukum merupakan salah satu visi yang hendak dicapai sejajar dengan terciptanya kepastian hukum<sup>34</sup>. Sebagai negara hukum, Indonesia berupaya memberikan pengayoman kepada masyarakat untuk mendapatkan hak-haknya. Hak-hak tersebut adalah semua yang menyangkut keberadaan sebagai manusia dengan hak asasi yang ruang lingkungannya telah disepakati dan diiringi dengan pemenuhan kewajiban<sup>35</sup>.

Sebagai perwujudan komitmen itu, negara melalui pemerintah terus menyempurnakan aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan kehidupan masyarakat sebagai kumpulan orang per orang. Aturan ini tercakup dalam peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata dengan rentang otoritas yang meliputi semua proses legalisasi atau pengesahan terhadap setiap hubungan transaksional di antara sesama masyarakat antar individu, individu dengan lembaga maupun sesama badan atau lembaga. Dalam pelaksanaannya, proses legalisasi tersebut dilaksanakan oleh pejabat negara atau individu-individu yang berdasarkan

---

<sup>34</sup> Pokok-pokok pemikiran ini menjadi bagian dari pendapat Immanuel Kant mengenai civil society. Lihat di Taher Azhari, *Negara Hukum Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya Pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2007, hlm 88

<sup>35</sup> Lili Rasyidi dalam Darji Darmodiharjo, Et.al, *Pokok-pokok Filsafat Hukum (Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000, hlm 184

UU memiliki kewenangan setelah ditetapkan dan diangkat oleh negara. Kehadiran, fungsi, dan peran mereka sangatlah penting karena dapat menjadi perpanjangan tangan negara dalam urusan pengesahan di berbagai bidang.

. Kewenangan proses pelaksanaan legalisasi ditetapkan oleh negara hanya bisa dilakukan oleh pejabat umum dengan menuangkannya ke dalam akta otentik<sup>36</sup>. Aturan mengenai ini bisa dilihat pada Pasal (1320) KUHPer mengenai syarat-syarat sahnya satu perjanjian yang terdiri dari:

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

Aturan berikutnya terdapat pada Pasal (1868) KUHPer yang menyebutkan bahwa: “Akta otentik adalah suatu akta dengan mana Undang-Undang menetapkan bentuknya yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang memiliki kewenangan di lokasi di mana akta tersebut dibuatnya”.

Aturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang kedudukan penting akta otentik terdapat pada:<sup>37</sup>

- a. Pasal (147) KUHPer “Mengingat potensi adanya pembatalan, sebelum perkawinan berlangsung, pembuatan perjanjian perkawinan harus dilakukan dengan akta notaris”;

---

<sup>36</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita Jakarta, 1992, hlm 475

<sup>37</sup> *Ibid*

- b. Pasal (613) KUHPer “Semua proses serah terima menyangkut hutang piutang atas nama dan benda-benda lain dilangsungkan dengan pembuatan sebuah akta otentik atau di bawah tangan yang menyebutkan dilimpahkannya hak-hak atas kebendaan tersebut”;
- c. Pasal (1171) KUHPer “Penyerahan suatu hipotik hanya dapat dilaksanakan dengan suatu akta otentik. Hal ini berlaku juga pada hal-hal yang berkenaan dengan kuasa untuk mengalih tangankan hipotik. Perkecualian dapat diberikan pada perihal yang secara tegas ditetapkan oleh undang-undang”;
- d. Pasal (1869) KUHPer “Akta otentik adalah bukti yang sempurna mengenai hal-hal yang berkaitan dengan para pihak beserta para ahli warisnya atau mereka yang mendapatkan hak”;
- e. Pasal (1871) KUHPer “Akta otentik hanya menyebutkan pokok-pokok yang terkandung di dalam isinya tetapi bukan bukti yang sempurna tentang muatan yang dituturkan para pihak selain penuturan yang berhubungan langsung dengan isi pokok akta”;
- f. Pasal (1682) KUHPer “Berdasarkan adanya ancaman batal, maka proses hibah dapat dilangsungkan dan berkekuatan hukum hanya bila dilengkapi dengan akta notaris yang bentuk aselinya disimpan oleh notaris bersangkutan. Perkecualian dapat diberikan menyangkuta hal-hal yang berhubungan dengan Pasal (1687) KUHPer.”

Transaksi jual beli dalam KUHPer merupakan suatu bentuk perikatan yang aturannya tertulis pada Buku III KUHPer tentang Perikatan Pasal (1457) yang bunyi lengkapnya adalah: “Jual beli merupakan suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain

membayar harga yang telah mereka sepakati” Ketentuan ini hanya bersifat *obligatoir* dengan kata lain perjanjian tersebut hanya menempatkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Namun aturan ini belum menyentuh urusan pemindahan hak milik yang hanya terjadi jika terdapat proses serah terima atau *levering*.<sup>38</sup>

Pasal (1458) KUHPer menyebutkan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Dengan demikian, proses jual beli yang dilakukan atas benda yang menjadi obyek adalah pada saat pembeli menyatakan sepakat dengan harga yang ditawarkan. Kesepakatan ini terjadi walaupun benda belum diserahterimakan. Pada titik ini telah muncul hak dan kewajiban yang mengikat terhadap kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Hal-hal yang berhubungan dengan pemindahan hak diatur lagi oleh ketentuan UU yang lain.

Namun, walaupun perjanjian itu sudah mengikat bagi para pihak, menurut Pasal (1459) KUHPer “Hak milik atas benda yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan”. Proses selanjutnya yaitu penyerahan obyek transaksi (*levering*) sebagai wujud terjadinya peralihan hak atas obyek tersebut harus merujuk pada Pasal (616 dan 620) KUHPer. Pada Pasal (616) disebutkan bahwa “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal (620)”. Adapun ketentuan Pasal (620) berbunyi “Bersama-

---

<sup>38</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 86

sama dengan pemindahan tersebut diatas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpanan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan”.

Ketentuan-ketentuan yang didasarkan pada KUHPer terkait dengan proses jual beli tanah dan bangunan merupakan satu perjanjian yang memunculkan adanya perikatan antara satu pihak yang diwajibkan menyerahkan tanah atau benda tak bergerak yang menjadi obyek kesepakatan serta pihak lain yang diharuskan membayar sejumlah harga yang ditentukan dan telah sama-sama disepakati. Ketika para pihak memiliki kesepakatan, maka transaksi jual beli dianggap telah terjadi meskipun masing-masing pihak belum menyerahkan tanah atau bangunan serta harga yang harus dibayarkan. Pada saat yang sama, realisasi jual beli ini belum menjadikan berpindahnya hak atas tanah atau bangunan tersebut.

Jual-beli tanah yang pada hakikatnya adalah pemindahan hak atas tanah dalam Pasal (37) PP Nomor 10 Tahun 1961 dan direvisi melalui PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus diikuti dengan serangkaian langkah pembuatan dokumen hukum dalam bentuk akta yang dilakukan oleh seorang PPAT. AJB ini merupakan pijakan yang kuat bagi proses pendaftaran hak atas tanah bagi yang bersangkutan. Keberadaan akta jual beli ini memberikan legitimasi bagi pemenuhan syarat formil pemindahan hak atas tanah yang “terang benderang” (tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang merupakan penuangan kesepakatan dan ditandatangani kedua belah pihak tersebut adalah bukti nyata yang

kuat atau riil atas proses jual beli obyek tanah atau bangunan<sup>39</sup>. Dengan kata lain, akta jual beli merupakan bukti kuat dan berkekuatan hukum yang menunjukkan telah berlangsung proses jual beli yang akan mengalihkan kepemilikan atas tanah atau bangunan diikuti dengan pembayaran sejumlah harga yang disepakati kedua belah pihak.

Setiap proses jual beli tanah di Indonesia harus mentaati aturan yang terdapat pada UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal (37) PP 24 Tahun 1997 terdapat aturan mengenai perbuatan hukum jual beli tanah beserta proses pendaftaran yang harus dilakukan. Adapun bunyi lengkapnya adalah “Pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah, kecuali pemindahan hak dengan proses lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku”.

Dalam melaksanakan proses jual beli, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi. Syarat pertama adalah adanya penjual yang merupakan pemegang sah kepemilikan tanah. Syarat kedua adalah pembeli yang merupakan pihak dengan hak kepemilikan setelah berlangsungnya proses jual beli tersebut. Terkait hak kepemilikan atas tanah, UUPA pada Pasal (21) ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) menjelaskan bahwa hak milik atas tanah di Indonesia hanya diperuntukkan bagi warga negara Indonesia. Warga negara asing dilarang memegang hak kepemilikan

---

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, 2008, Djembatan, hlm 177

atas tanah. Larangan ini berlaku juga bagi individu yang memiliki kewarganegaraan ganda, Lembaga berbadan hukum dengan kewajiban memenuhi sejumlah persyaratan bisa mendapatkan hak kepemilikan atas tanah.

Jenis-jenis hak atas tanah dijelaskan pada Pasal 1(6) UUPA meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Di samping itu terdapat pula hak atas tanah yang bersifat temporer antara lain hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Hal penting yang perlu dicatat adalah prinsip larangan memperjual-belikan tanah yang sedang menjadi obyek sengketa.<sup>40</sup>

Aturan mengenai keharusan pembuatan AJB, format dan isinya dapat dilihat pada beberapa peraturan perundang-undangan antara lain:<sup>41</sup>

- a. Pasal (51) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menjelaskan bahwa blanko akta PPAT dibuat dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT pengganti, PPAT sementara atau PPAT khusus;
- b. Pasal (53) Pembuatan akta PPAT Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 yang menjelaskan bahwa akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk

---

<sup>40</sup> Kartasapoetra, G., et al, *Hukum Tanah; Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 36

<sup>41</sup> Lubis, M. Y., & Lubis, A. R., *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 71

pengisiannya. Pengisian blanko akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Akta otentik yang berbentuk AJB dikeluarkan oleh seorang PPAT merupakan materi dasar bagi kepentingan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Ketentuan mengenai hal ini dapat dibaca pada Pasal (1868) KUHPer yang menyatakan bahwa “Akta otentik dibuat dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan undang-undang”. AJB yang telah selesai ditandatangani oleh kedua belah pihak, saksi-saksi dan PPAT kemudia harus segera dikirmkan ke Kantor Pertanahan setempat. Pasal (103) ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal (61) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 menegaskan bahwas bahwa AJB beserta kelengkapan berkas lain yang dibutuhkan untuk proses pendaftaran peralihan hak atas obyek tanah atau bangunan harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam kurun waktu paling lama tujuh hari kerja setelah ditandatangani.

Kewenangan pembuatan AJB terletak pada PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki otoritas membuat aktaotentik mengenai perbuatan hukum<sup>42</sup>. Dalam pembuatan AJB, PPAT mendasarkan tindakannya pada perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak. Aturan ini terdapat pada Pasal (4) ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT <sup>43</sup>. Akta otentik yang

---

<sup>42</sup> Santoso, U., *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm.8

<sup>43</sup> Chomzah, A.A., *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm 83

dikeluarkan oleh PPAT memiliki fungsi sebagai alat pembuktian telah terjadinya satu tindakan hukum mengenai hak atas tanah dan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah ke Kantor BPN terkait dimana lokasi tanah tersebut berada.

## **2.2. Aspek Hukum Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Tanah adalah salah satu elemen kehidupan yang vital bagi kehidupan masyarakat. Keberadaannya dapat menopang berbagai kebutuhan dari keperluan rumah tangga berupa tempat tinggal, aspek ekonomi untuk kegiatan pertanian dan perniagaan sampai dengan pemerintahan dan kenegaraan dimana mekanisme kedaulatan dan operasional diselenggarakan.

Korelasi negatif antara pertumbuhan penduduk beserta segala urusan dan kepentingannya dengan ketersediaan tanah yang relatif permanen menjadikan tanah mengalami kenaikan harga yang inkremental dari waktu ke waktu. Permintaan yang mengalami pertumbuhan tidak diimbangi dengan ketersediaan. Hal inilah yang menjadikan perihal tanah menjadi obyek hukum dan perekonomian yang berpotensi menimbulkan sengketa.

Persengketaan tanah yang terjadi muncul karena permasalahan klaim kepemilikan dan proses pengalihan hak antar pihak. Mengenai peralihan hak atas tanah ini, UUPA menegaskan pada Pasal (20) ayat (2) bahwa “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Peralihan ini dapat terjadi oleh beberapa sebab, namun yang tidak kalah penting untuk dipahami adalah bahwa peralihan hak tersebut harus diikuti dengan prosedur pembuatan akta PPAT. Hal ini seperti yang pernah diungkapkan oleh Boedi Harsono bahwa, ”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah,

pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui proses lelang dapat didaftarkan hanya bila disertai dengan ukti adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki otoritas sesuai ketentuan aturan perundang-undangan”.<sup>44</sup>

Para pihak yang hendak melaksanakan perjanjian jual beli tanah atau bangunan sebaiknya memperhatikan aspek-aspek kepastian hukum yang melekat pada obyek properti tersebut. Hal ini penting untuk dilakukan karena potensi adanya tindakan diskresi dan manipulatif oleh salah satu pihak. Tindakan-tindakan yang tergolong wanprestasi adalah satu keadaan yang dilakukan oleh salah satu pihak untuk tidak menunaikan prestasi atau kewajibannya dalam perjanjian yang telah disepakati.<sup>45</sup>

Menurut Pasal (1338) KUHPer perjanjian adalah hak setiap orang untuk melakukannya namun perlu diingat bahwa dengan mengikatkan diri dalam perjanjian, maka kedua belah pihak sepakat untuk mematuhi butir-butir kesepakatan yang mereka buat. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat direalisasi dengan syarat tidak memiliki kecenderungan bertentangan dengan ketertiban umum dan didasari dengan itikad baik. Ketentuan mengenai itikad baik ini terdapat pada Pasal (1338) KUHPer ayat (3), yaitu: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Konsekuensi logisnya adalah ketentuan yang terdapat pada Pasal (1239) KUHPer yang menyatakan bahwa “Setiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi

---

<sup>44</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 538-539

<sup>45</sup> J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 84

kewajibannya”. Artinya, bila terjadi tindakan wanprestasi maka pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan dan tuntutan ganti rugi.

Lebih jauh mengenai itikad baik ini, Subekti membedakannya menjadi dua, yakni: itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik subyektif berhubungan dengan kejujuran dari masing-masing pihak dan keberadaannya harus sudah ada sebelum perjanjian jual beli tersebut dilakukan, sehingga menjadi keharusan pada tahap prakontraktual. Adapun itikad baik obyektif mengandung makna kepatutan dari masing-masing pihak dalam tahap kontraktual atau pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan, ada atau tidaknya itikad baik obyektif hanya dapat dinilai oleh Hakim dalam satu perkara dengan mencermati aspek-aspek terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam tahap kontraktual, pemenuhan isi menyangkut hak dan kewajiban harus terpenuhi.<sup>46</sup>

Itikad baik secara linguistik maupun hukum memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Tidak ada unsur tipu daya. Penjual yang menawarkan komoditasnya dengan memanipulasi kondisi, sifat dan kuantitas barang adalah tindak pidana<sup>47</sup>;
- b. Tidak dengan tipu muslihat namun melakukan tindakan membujuk seseorang agar menyerahkan sesuatu barang, berhutang atau menghapuskan piutang untuk kepentingannya sendiri atau pihak lain merupakan tindak pidana<sup>48</sup>;

---

<sup>46</sup> R Subekti, *op cit*, hlm. 7

<sup>47</sup> Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap: Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, Aneka Ilmu, Semarang, 1990, hlm 569

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm 535

- c. Maksud yang baik, tidak mengganggu pihak lain, memikirkan kepentingan pihak lain<sup>49</sup>.

Itikad baik dari unsur-unsur yang dikemukakan di atas adalah serangkaian ucapan, tindakan dan perilaku yang merupakan manifestasi dari sebuah kemauan tanpa maksud memberikan penderitaan kepada orang lain. Secara makna, itikad baik bisa juga diartikan sebagai hulu dari semua perbuatan yang tidak terkandung unsur tipu muslihat dan mementingkan diri sendiri.

### **2.3. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum**

Pada kasus yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Kediri dan menghasilkan Putusan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KDR terdapat beberapa catatan hukum yang dapat dianalisa, yakni:

- a. Adanya AJB yang dibuat oleh PPAT Hapsari Chandrayati, SH pada tanggal 10 Oktober 1989. AJB tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu pemilik hak atas tanah yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik No. 314/1984 dan pembeli;
- b. Berbekal AJB dan buku sertifikat yang dipegangnya, pihak pembeli kemudian mengajukan kredit atau pinjaman kepada Bank Bumi Daya c.q. Bank Mandiri Cabang Kediri sebesar Rp. 50.000.000, -;
- c. Berdasarkan AJB tersebut maka pemilik tanah yang juga bertindak sebagai pihak penjual dalam AJB mengalami kerugian akibat dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli;

---

<sup>49</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/iktikad>, diakses pada 10 Januari 2023 pukul 09.52 WIB

- d. Menurut pertimbangan Hakim dalam amar putusannya, AJB yang dibuat PPAT Hapsari Chandrayati, SH tidak dapat memenuhi asas keadilan dan bertentangan dengan aturan UU yang berlaku sehingga dengan demikian maka AJB tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum.

Proses pelayanan Pengadilan atas satu tuntutan atau gugatan adalah agar diperoleh sebuah putusan Hakim dengan kekuatan hukum yang tetap dan mengikat. Berdasarkan pemikiran ini, Hakim berkewajiban mengadili semua tuntutan yang diajukan penggugat namun putusan yang diberikannya tidak boleh berkenaan dengan hal-hal yang tidak termasuk dalam tuntutan atau memberikan amar putusan melebihi butir-butir tuntutan<sup>50</sup>.

Dalam rangkaian proses pengadilan, Pembuktian merupakan seperangkat upaya, metode, dan tindakan yang dilakukan sebagai usaha untuk membuktikan kebenaran atau kesalahan para pihak Pembuktian tersebut hanya diperkenankan menggunakan alat-alat bukti yang telah diatur dalam UU. Ketentuan ini memberikan implikasi kepada Hakim untuk hanya mengadili berdasarkan bukti-bukti yang sah dan diatur oleh aturan perundang-undangan.

AJB sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang diatur Pasal (1870) KUHPer yang menegaskan bahwa, “Akta otentik adalah suatu bukti yang sempurna mengenai hal-hal yang terkandung di dalamnya bagi para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya serta orang-orang yang menerima hak dari mereka”. Akta otentik memiliki kekuatan yang bersifat Sempurna (*volledig bewijskracht*) dan

---

<sup>50</sup> M.Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm, 48

Mengikat (*bindende bewijskracht*) artinya, bila Akta Otentik tersebut diajukan sebagai alat bukti yang telah memenuhi aspek formil dan materiil dan lawan mengajukan bukti yang tidak mereduksi eksistensinya maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan yang mengikat dan sempurna (*volledig en bindende bewijskracht*). Semua isi yang di dalam akta otentik yang bersifat sempurna dan mengikat berlaku bagi para pihak. Sifat ini juga berlaku bagi Hakim sehingga isi-isi yang terkandung dalam Akta Otentik itu harus dijadikan sebagai dasar fakta pengadilan<sup>51</sup>.

Pengalihan hak kepemilikan atas tanah harus diikuti dengan proses pembuatan akta di hadapan PPAT sebagai pejabat umum yang telah ditetapkan oleh UU<sup>52</sup>. Aturan ini terdapat dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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, dan Hak milik atas Satuan Rumah Susun.

Untuk melangsungkan proses jual beli tanah, terdapat dua syarat yang harus dipenuhi, yakni:<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Grafiti Budi Utami, Bandung, 2005, hlm 545

<sup>52</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, cet. 1, Universitas Brawijaya, Malang, 2000, hlm 17

<sup>53</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet. 6, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 77-79

a. Syarat Materil adalah syarat yang menjadi penentu sah-tidaknya proses jual beli tanah. Syarat ini meliputi:

1) Penjual memiliki hak untuk menjual tanah tersebut. Hak ini harus dibuktikan dengan nama yang tercantum dalam sertifikat. Bila kepemilikan berada pada lebih dari satu orang maka proses penjualan harus dilakukan secara bersama-sama oleh seluruh pemilik<sup>54</sup>;

2) Pembeli memiliki hak untuk membeli tanah tersebut. Memiliki hak di sini diartikan sebagai syarat yang harus dipenuhi pembeli untuk memiliki tanah yang dibelinya. Penentuan berhak tidaknya seorang pembeli terletak pada hak yang melekat pada obyek jual beli tersebut. Hak-hak ini terdiri dari:

a) Subjek Hak Milik berdasarkan UUPA terdiri dari Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Merujuk pada Pasal (1) PP No. 38 Tahun 1963 maka badan-badan hukum yang berhak mendapatkan Hak Milik atas Tanah, adalah bank-bank yang didirikan oleh Negara, Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan, Badan Sosial;

b) Hak Guna Usaha. Aturan pada Pasal (30) UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1966 menetapkan bahwa HGU dapat didapatkan oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan beroperasi di wilayah Indonesia;

---

<sup>54</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm.2

c) Hak Guna Bangunan. Dengan subyek yang sama dengan Hak Guna Usaha, HGB menyandarkan aturan pada Pasal (36) UUPA Jo. Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996;

d) Hak Pakai. Berdasarkan Pasal (42) UUPA jo. Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 subyek hak pakai terdiri dari Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berlokasi serta menjalankan operasionalnya 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 menjadi obyek jual beli boleh diperjualbelikan, tidak sedang dalam keadaan sengketa, dan tidak dalam sita jaminan. Hal ini harus dibuktikan dengan melakukan konfirmasi ke Kantor Pertanahan setempat;

4) Kecakapan Para Pihak. Baik penjual maupun pembeli harus memenuhi aturan kecakapan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Aturan kecakapan ini meliputi kedeasaan, asas perwakilan dan perwalian, serta surat persetujuan dari suami/isteri bila obyek tanah merupakan milik bersama dari suam/isteri tersebut.<sup>55</sup> Di samping syarat kecakapan, jual beli tanah harus dilaksanakan dengan cara yang terang, riil, dan tunai<sup>56</sup>;

---

<sup>55</sup> J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, hlm. 86-87

<sup>56</sup> Boedi Harsono, *op cit*, hlm 515

- b. Syarat Formil. Persyaratan ini merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa setiap perjanjian yang dimaksudkan sebagai pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah harus melalui 3 tahap yang terdiri dari.<sup>57</sup>

- a. Persiapan Pembuatan AJB (pra kontraktual). Pada tahap ini pihak penjual maupun pembeli menyerahkan sekumpulan dokumen yang berhubungan dengan data-data yang dibutuhkan;
- b. Pembuatan dan Penandatanganan AJB (kontraktual). Tahap ini dilakukan setelah semua dokumen yang dibutuhkan dilengkapi oleh kedua belah pihak. Hal penting yang harus dilaksanakan pada tahap kontraktual adalah pembacaan isi AJB oleh PPAT di depan kedua belah pihak terkait dengan isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Pada tahap ini pula, harus hadir saksi yang berdasarkan Pasal (38) PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 bertugas memberikan kesaksian mengenai kehadiran kedua belah pihak atau kuasanya, kelengkapan dokumen yang menjadi persyaratan, dan telah dilakukannya perbuatan hukum oleh para pihak;
- c. Penyelesaian akta jual beli. Tahap terakhir adalah penyampaian lembar pertama AJB dan berkas-berkas persyaratan lain yang merupakan kelengkapan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor

---

<sup>57</sup> J., Andy Hartanto, *op cit*, hlm. 90

Pertanahan maksimal 7 hari sejak ditandatanganinya AJB. Kantor pertanahan/ATR BPN kemudian melakukan pencatatan mengenai pemegang hak baru pada sertifikat hak atas tanah tersebut. Selanjutnya PPAT akan menyerahkan sertifikat yang telah diganti nama pemiliknya kepada Penyerahan Sertifikat tanah dari Kantor Pertanahan kepada pembeli atau kuasanya.

Aturan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat pada Pasal (1320) KUHPer juga diterapkan bagi proses pembuatan AJB, aturan tersebut menetapkan 4 syarat yang harus terpenuhi yakni;

1. Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya, kata sepakat merujuk pada adanya kesepakatan, persetujuan dan kesepahaman kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Kesepakatan bebas diasumsikan ada pada saat dibuatnya perjanjian dibuat. Perkecualian bisa muncul bila terdapat bukti adanya kekhilafan, desakan, atau penipuan seperti yang diatur dalam Pasal (1321) KUHPer<sup>58</sup>.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Pasal (1329) KUHPer disebutkan bahwa, “Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali mereka yang oleh UU dinyatakan tidak cakap”.

Adapun mereka yang dianggap tidak cakap dapat dilihat pada Pasal 1330 KUHPer yang terdiri dari:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan.

---

<sup>58</sup> Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Ed.1. Cet.1, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 9

3. Suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian;
4. Suatu sebab yang halal. Persyaratan ini sesuai dengan Pasal (1320) KUHPer tidak menunjuk pada arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian namun menunjuk pada isi perjanjian itu sendiri yang memperlihatkan maksud yang hendak diwujudkan oleh kedua belah pihak<sup>59</sup>. Aturan lain mengenai “Suatu sebab yang halal” dapat dilihat pada Pasal (1335) KUHPer yang menegaskan bahwa, “Suatu perjanjian yang dibuat dengan tidak disertai sebab atau perjanjian yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”. Dengan kata lain, bila suatu perjanjian dibuat tanpa sebab yang halal niscaya perjanjian tersebut tidak berkekuatan hukum dan dianggap batal demi hukum.

Mengenai dapat batalnya sebuah perjanjian, Pasal (1320) KUHPer menetapkan:

- a. Dapat dibatalkan bila suatu perjanjian melanggar ketentuan Pasal (1320) yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri serta kepantasan membuat perjanjian;
- b. Batal Demi Hukum yang terjadi bila suatu perjanjian melanggar ketentuan.

Pada kasus gugatan yang melahirkan Putusan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KD terlihat bahwa AJB yang menyatakan proses jual beli antara pemilik tanah atau pemegang SHM (Penggugat) dengan pembeli yang menduduki posisi Tergugat sudah dibuat di hadapan seorang PPAT. Langkah ini dibenarkan sesuai dengan syarat Formil mengenai kewajiban pembuatan akta otentik di hadapan PPAT pada

---

<sup>59</sup> Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm. 94

proses jual beli tanah. Aturan ini telah dilakukan oleh Tergugat dan sesuai dengan aturan yang tertulis pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tindakan Tergugat mengajukan proses pembuatan AJB kepada PPAT menunjukkan telah dipenuhinya syarat Materiil.

Namun bila kita telisik lebih jauh, terdapat aspek-aspek yang tidak dipenuhi dalam pembuatan AJB yang melahirkan gugatan. Hal pertama adalah tidak dilaluinya tahap-tahap proses pembuatan AJB yang terkait dengan kewajiban bagi PPAT untuk membacakan isi-isi pokok perjanjian di hadapan kedua belah pihak. Tindakan ini seharusnya telah sangat dimengerti oleh PPAT dan menjadi kewajibannya untuk melakukan hal tersebut walau tidak diminta oleh para pihak.

Bila ditinjau dari ketentuan Pasal (1320) KUHPer, cacat hukum yang ada pada AJB yang menjadi bahan sengketa adalah tidak adanya unsur, “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Dari keterangan penggugat atau pemilik sah dari obyek tanah tersebut, tandatangan di AJB yang dilakukannya disebabkan oleh ketidakmengertian serta pemahaman bahwa SHM yang dimilikinya hanya dipinjam oleh Tergugat dengan janji akan pemberian kontraprestasi pemberian uang bulanan.

Di sisi lain, pihak Tergugat dan Turut Tergugat (PPAT) juga menunjukkan itikad buruk dalam proses pembuatan AJB. Tergugat mengatakan bahwa ajakannya kepada Penggugat untuk mendatangi kantor PPAT adalah untuk menguatkan akad pinjam-meminjam SHM yang dimiliki Penggugat dengan imbalan pembayaran sejumlah uang oleh Tergugat setiap bulan. PPAT yang membuat AJB juga memiliki andil dalam proses pembuatan AJB ini karena telah melaksanakan satu proses pembuatan AJB yang tidak sesuai dengan aturan perundang-undangan.

Aspek lain yang menjadi perhatian pada kasus ini adalah adanya cacat kehendak (*wilsgebreken atau defect of consent*). Istilah cacat kehendak merupakan abnormalitas dalam proses terbentuknya kata sepakat suatu perjanjian. Keadaan ini menjadikan tidak sempurnanya suatu kata sepakat<sup>60</sup>. Pasal (1321) KUHPer menyatakan bahwa sebuah perjanjian atau kesepakatan memiliki cacat kehendak bila kesepakatan tersebut terbentuk akibat adanya unsur paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwalling*), atau penipuan (*bedrog*).

Terhadap Putusan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KDR yang menjadi studi kasus pada penelitian ini, ada indikasi terjadinya cacat kehendak dan unsur penipuan berkenaan dengan pembuatan sebuah AJB. Mengingat substansinya sebagai sebuah perjanjian, maka pendekatan Undang-undang yang dilakukan adalah menjadikan KUHPer di bagian Perjanjian sebagai acuan UU. Khusus mengenai penipuan, ketentuannya bisa kita lihat pada Pasal (1328) ayat (1) KUHPer menetapkan bahwa, “Penipuan adalah satu alasan bagi pembatalan perjanjian, jika tipu muslihat yang digunakan oleh satu pihak adalah terang dan nyata sedangkan pihak yang lain niscaya tidak akan menyepakati perikatan itu bila tidak karena tipu muslihat tersebut”. Ketetapan berikutnya pada ayat (2) berbunyi, “Penipuan tidak dipersangkakan, namun wajib dibuktikan”.

Unsur-unsur serta pembuktian yang harus ditunjukkan oleh pihak yang dirugikan karena tindakan itu menurut Samuel MP Hutabarat terdiri dari:<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*: FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 217

<sup>61</sup> Hutabarat, Samuel M.P., *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, Grasindo, Jakarta, 2010, hlm 38-40

- a. Penipuan harus berkenaan dengan fakta. Penipuan terjadi menyangkut fakta-fakta dalam perjanjian yang tidak sesuai atau berbeda dengan kenyataan yang ada;
- b. Penipuan harus terkait dengan fakta substansial. Maksud dari ketentuan ini adalah bahwa Penipuan merupakan tindakan yang dengan sengaja melakukan persiapan berupa dokumen atau objek-obyek perjanjian palsu;
- c. Pihak yang dirugikan menjadikan fakta yang dimanipulir sebagai pegangan kepercayaannya. Artinya, bila salah satu pihak mengetahui adanya pembalikan fakta oleh pihak lain pada saat dilakukannya perjanjian, maka pihak tersebut tidak akan melanjutkan perjanjian;
- d. Penipuan dengan cara tidak terbukanya informasi. Maksud dari ketentuan ini adalah bahwa selain karena informasi yang tidak sama dengan kenyataan, penipuan terjadi karena terdapat fakta yang dengan sengaja tidak disampaikan;
- e. Penipuan dengan kebenaran sebagian. Pada keadaan ini, terjadi disinformasi karena hanya informasi yang menguntungkan salah satu pihak saja yang disampaikan;
- f. Penipuan dalam bentuk tindakan. Bukan hanya berbentuk pernyataan atau penyampaian informasi, penipuan dapat terjadi karena tindakan tertentu.

Pendapat lain berkenaan dengan unsur-unsur penipuan adalah bahwa, “Satu penipuan harus ditunjukkan oleh lebih dari satu macam kebohongan. Tindakan tersebut berbentuk rangkaian kebohongan yang hubungan antar unsur di dalamnya adalah suatu tipu muslihat. Hal ini perlu ditegaskan karena adanya kebohongan tunggal yang mengakibatkan dibatalkannya perjanjian memungkinkan munculnya

tuntutan balik karena hal tersebut bisa dimasukkan ke dalam kriteria kehilafan (*dwaling*)<sup>62</sup>”.

Pada kasus yang menjadi bahan telaah dalam penelitian ini, sesuai dengan aturan yang terdapat di Pasal (1328) KUHPer, pihak Penggugat harus dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan penipuan. Pembuktian atas gugatan tersebut, menurut Pasal (1866) KUHPer, dapat dilakukan dengan menggunakan alat-alat pembuktian dalam bentuk:

- a. Bukti tertulis;
- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah;

Pembatalan terhadap suatu AJB yang merupakan sebuah bentuk perjanjian dapat dilakukan bila tidak dipenuhinya syarat subyektif yang mengindikasikan adanya cacat kehendak berbentuk penipuan. Keputusan pembatalan tersebut dapat diajukan bila didapati unsur paksaan, penipuan, maupun kekhilafan yang dialami salah satu pihak. Aturan mengenai hal ini dapat dilihat pada Pasal (1321-1328) KUHPer<sup>63</sup>. Lebih jauh, Pasal (1449) KUHPer menetapkan bahwa, “Perikatan-perikatan yang terbentuk karena adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan dapat menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya”. Permohonan pembatalan ini dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

---

<sup>62</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet.1, Sumur, Bandung, 1981, hlm.34-36

<sup>63</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, ed.1 cet 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 185

Pengajuan tuntutan pembatalan ini harus dilakukan paling lama 5 tahun setelah tanggal dibuatnya perjanjian atau diketahuinya unsur peniwaan dalam perjanjian tersebut. Hal ini merupakan ketentuan yang terdapat pada Pasal (1454) KUHP. Ketentuan berikutnya mengenai pembatalan AJB terdapat pada Pasal (45) ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada adagium itu, disebutkan bahwa, “Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan penolakan melakukan peralihan atau pembebanan hak atas tanah dan bangunan jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”. Dalam Penjelasan Pasal (45) ayat (1) tersebut dinyatakan bahwa:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Bila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum. Pada keadaan dimana 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.”

Bertolak dari aturan tersebut di atas maka perjanjian jual beli yang batal atau dibatalkan akan menyebabkan AJB terkait sudah tidak lagi memenuhi fungsinya sebagai bukti perbuatan hukum. Pembatalan AJB dapat dilakukan karena kesepakatan kedua belah pihak dengan akta pembatalan yang dibuat di hadapan PPAT jika perbuatan hukum tersebut belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan.<sup>64</sup> Pada keadaan dimana terjadi sengketa antara kedua belah pihak, maka gugatan pembatalan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri. Bila status AJB tersebut telah

---

<sup>64</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 95

didaftarkan ke Kantor Pertanahan maka pembatalannya hanya dapat terjadi melalui Putusan Pengadilan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka status AJB Nomor 26/X/PJB/1989 tertanggal 10 Oktober 1989 yang dibuat oleh PPAT Hapsari Chandrayati, SH berdasarkan Pasal 1328 jo 1449 KUHPer telah batal demi hukum. Pembatalan ini disebabkan temuan mengenai tidak adanya itikad baik dan kesepakatan tidak bebas yang disebabkan oleh adanya tindakan penipuan.

Pengertian tindakan baik diambil dari ketentuan yang terdapat pada Pasal (1338) ayat (1) KUHPer. Aturan itu selengkapnya berbunyi, “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pemahaman yang bisa diambil dari ketetapan UU ini adalah bahwa itikad baik merupakan kemauan yang ada pada satu pihak dalam sebuah perjanjian untuk menimbulkan kerugian pihak lain dalam perjanjian tersebut serta tidak adanya kerugian terhadap kepentingan umum<sup>65</sup>. Dalam setiap perjanjian, itikad baik ini sudah harus ada sebelum perjanjian benar-benar disepakati. Dengan kata lain, itikad baik sudah ada sejak tahap prakontrak yang ditandai dengan adanya negosiasi oleh para pihak sampai tercapainya kesepakatan dan kepastian di tahap pelaksanaan kontrak<sup>66</sup>.

Pengertian itikad baik secara lebih rigid dan definitif dapat dari dalam Simposium Hukum Perdata Nasional Tahun 1981. Dari Simposium yang

---

<sup>65</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm 112

<sup>66</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Pasca Sarjana FH-UI, Jakarta, 2003, hlm 190

dilaksanakan oleh prakrsa Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) makna itikad baik dapat diuraikan sebagai:<sup>67</sup>

- a. Adanya kejujuran dari para pihak di saat kontrak disepakati;
- b. Asumsi bahwa ketika kontrak ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris maupun PPAT para pihak memiliki itikad baik;
- c. Adanya prasangka baik yang dimiliki oleh para pihak ketika hendak dibuatnya sutau perikatan dalam bentuk perjanjian. Prasangka ini dianggap dapat menjadi upaya preventif untuk mencegah terjadinya tindakan yang bersifat wanprestasi terhadap isi perjanjian;

Disamping tidak ditemukannya itikad baik pada proses pembuatan AJB yang menjadikan hilangnya hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat, pembuatan AJB tersebut terindikasi mengandung unsur penipuan. Hal ini didapatkan dari keterangan Penggugat bahwa dirinya tidak mengetahui dan tidak mengakui adanya proses jual beli dari tanah yang dimilikinya tersebut kepada Tergugat I. Perlu diingat bahwa ketika para pihak sampai pada tahap pelaksanaan perjanjian, masing-masing dari mereka berkewajiban melaksanakan semua yang telah disepakati yang sekaligus menjadi kewajiban bagi mereka untuk mememnuhi kandungan yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Keharusan menunaikan butir-butir yang dijanjikan dengan itikad baik ini disebut sebagai prestasi<sup>68</sup>.

---

<sup>67</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Simposium Hukum Perdata Nasional*, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) dengan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981

<sup>68</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 67

Merujuk pada ketentuan UU yang terdapat pada Pasal (1234) KUHPer, prestasi adalah serangkaian tindakan untuk memberikan, melakukan atau tidak melakukan. Setiap kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak dalam sebuah perjanjian dimaksudkan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu<sup>69</sup>. Di dalam kasus yang melibatkan PPAT hingga menjadi pihak Tergugat II tersebut, tidak ada prestasi yang mengikat bagi Penggugat untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah kepada Tergugat. Hal ini disebabkan tidak jelasnya informasi yang diberikan pihak Tergugat I maupun Tergugat II kepada Penggugat di saat tahap pelaksanaan perjanjian.

---

<sup>69</sup> I Ketut Oka Setiawati, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 16