

RATIO DECIDENDI TERHADAP PEMBATALAN AKTA (PROBATIONIS CAUSA) JUAL BELI YANG DIBUAT MELANGGAR KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA

Zaldy Arafii¹, Agam Sulaksono², Suyatno³

1,3 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Maarif Hasyim Latif, Sidoarjo, Indonesia

2 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Indonesia

e-mail: mzaldyarafiii@gmail.com

ABSTRAK

Penulisan ini menganalisis pertimbangan hukum terhadap pembatalan akta jual beli yang melanggar Pasal 1320 KUHPERDATA. Metode yang digunakan adalah analisis hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan dengan metode analisis deskriptif, kualitatif. Pembahasan-pembahasan meliputi syarat sah perjanjian jual beli, seperti kesepakatan para pihak, dan sebab yang halal. Jika syarat ini tidak terpenuhi, akta jual beli yang diterbitkan dari hasil PPJB dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Selanjutnya, dibahas alasan-alasan pembatalan seperti kesalahan, penipuan, ancaman, kekerasan, dan tindakan yang dilarang oleh undang-undang dalam hal membuat perjanjian. Kesimpulannya, pelaksanaan Pasal 1320 KUHPERDATA penting untuk dipenuhi dalam hal melakukan perbuatan hukum perjanjian, tidak terpenuhinya syarat-syarat itu dapat dibatalkannya atau batal demi hukum perjanjian tersebut dan akibat terhadap pembatalan suatu perjanjian mengakibatkan segala keadaan yang timbul setelah perjanjian itu dibuat haruslah dikembalikan dalam keadaan semula sebelum mana perjanjian itu dibuat.

Kata Kunci : Pembatalan, PPJB, Pertanahan.

PENDAHULUAN

Kepentingan akan selalu melekat pada setiap diri manusia. Kepentingan – kepentingan itu akan selalu bertambah, berkurang dan/atau berubah seiring dengan usia manusia itu sendiri. Kepentingan – kepentingan itu seperti kepentingan akan makan, minum, membentuk keluarga dan termasuk kepentingan akan tanah.

Manusia tidak dapat lepas dari kebutuhan terhadap tanah sepanjang hidupnya, mulai dari kelahiran hingga kematian.¹ Kehadiran tanah sangat penting bagi kehidupan manusia karena mereka tinggal di atasnya dan menggunakan tanah untuk memperoleh makanan. Dalam kehidupan manusia, tanah mempunyai peran cukup penting. Sehingga menjadi elemen dasar yang tak dapat diabaikan.²

Berbicara mengenai pertanahan, di Indonesia aturan dalam hal pertanahan diatur pada Undang – Undang nomor 5 tahun 1961 tentang Pokok – Pokok Agraria (UUPA). Dahulu sebelum berlakunya aturan ini, hukum pertanahan di Indonesia berkarakteristik dualisme, maksudnya kala itu diakuinya terhadap hukum adat yang berlaku dalam masyarakat, juga diakuinya aturan-aturan mengenai tanah yang berdasarkan pada hukum barat.³

Pelaksanaan mengenai pendaftaran tanah, diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) nomor 10 tahun 1961 yang telah diubah dalam PP nomor 24 tahun 1997. Sehingga dengan berlakunya peraturan – peraturan ini, maka terciptalah *Unifikasi Hukum* bagi masyarakat Indonesia dalam hal mengurus administrasi pertanahan.

Berlakunya peraturan – peraturan ini muncul suatu badan baru yang tugasnya mengurus

¹ Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budiarta, and Desak Gde Dwi Arini, "Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): H.197.

² Cikita Hirlany Adella, "Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Akibat Hukumnya Bagi Para Pihak (Studi Kasus

Putusan Nomor 17/PDT.G/2012/PT.TK)," *Eprint.Unram.Ac.Id*, 2022, H.5.

³ Ibid, H.6.

administrasi pertanahan bagi masyarakat Indonesia yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang unit kerjanya berada di setiap kabupaten/kota. Dan dalam menjalankan tugasnya itu, BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tugasnya mengurus sebagian pendaftaran tanah seperti halnya menerbitkan suatu akta autentik sebagai bukti atas beralihnya hak atas suatu tanah.

Definisi akta autentik dalam pasal 1868 ialah⁴ "Suatu Akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya". Akta Autentik dalam hal pertanahan ialah Sertifikat Hak Milik (SHM) yang fungsinya sebagai suatu pembuktian yang sempurna sebagai hak kepemilikan atas suatu tanah.

Irawan Soerodojo menjelaskan, bahwa dapat dikatakan suatu akta autentik ketika akta itu memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu⁵:

1. Dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang – undang;
2. Dibuat dan dihadapan pejabat umum;
3. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat akta itu dibuat.

Dewasan ini, sering terjadinya konflik dimasyarakat mengenai pertanahan, terkadang konflik tersebut diakibatkan tidak terpenuhinya atau tidak terlaksananya hak dan kewajiban masing – masing pihak atau dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut terkadang dilakukan dengan proses yang melawan hukum.

Dalam praktiknya, proses jual-beli tanah dilakukan dengan cara melakukan atau membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu dengan tujuan kepastian hukum bagi individu – individu yang terlibat dalam perjanjian tersebut. PPJB merupakan hasil dari kesepakatan individu – individu tersebut (Penjual dan Pembeli) yang saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut, pihak penjual memberikan objek yang diperjanjikan dan pembeli membayar sesuai jumlah yang telah disepakati.

Dalam konteks hukum perjanjian, Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjadi syarat mutlak ketika setiap individu – individu atau badan hukum melakukan perbuatan hukum dalam hal ini ialah perjanjian, dengan ancaman pembatalan syarat ini mutlak untuk dilaksanakan, sehingga tidak terlaksananya salah satu saja yang telah ditetapkan pada pasal itu, dapat mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau dalam kata lain perjanjian itu mempunyai kecacatan hukum sehingga sewaktu – waktu perjanjian itu haruslah batal. dan akibat dari pembatalan itu bahwa segala keadaan – keadaan yang timbul setelah perjanjian itu dibuat haruslah dikembalikan dalam keadaan semula, sebelum mana perjanjian itu dibuat dan berlaku diantara mereka.

Berbicara mengenai perjanjian, penulis tertarik untuk kemudian melakukan analisis terhadap putusan perkara Pengadilan Negeri (PN) Malang dengan nomor perkara 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg yang juga telah dilakukan upaya banding pada Pengadilan Tinggi (PT) Surabaya dengan nomor perkara 616/PDT/2021/PT SBY dan pada pokok nya putusan PT tersebut juga menguatkan putusan pengadilan pada tingkat pertama. Sehingga menarik untuk dilakukan analisis terhadap penulisan ini.

Dalam kronologi kasus tersebut ialah bahwa proses peralihan hak atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, dilaksanakan dengan cara melawan hukum. tidak terpenuhinya syarat kesatu yakni "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" dan syarat keempat "Suatu sebab yang halal" mengakibatkan PPJB beserta AJB dan Bahkan SHM telah diputus batal demi hukum oleh Majelis Hakim PN Malang. Sehingga akibat dari pembatalan itu ialah Majelis Hakim PN Malang memerintahkan untuk kemudian individu – individu yang terlibat dalam perjanjian tersebut untuk mengembalikan segala keadaan – keadaan yang timbul setelah perjanjian itu dibuat untuk segera dikembalikan dalam keadaan semula, sebelum PPJB yang disepakati oleh para pihak tersebut berlaku atau ditandatangani diantara mereka.

Berdasarkan penjelasan mengenai latar belakang masalah sebelumnya, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Syarat – Syarat atau Unsur – Unsur apa saja

⁴ R. Tjitrosudibio R.Subekti, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata : Burgerlijk Wetboek*, 26th ed. (Pradnya Paramita, 1994), H.397.

⁵ Irawan Soerodojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, 1st ed. (Surabaya: Arkola, n.d., H.148).

yang dapat membatalkan atau batal demi hukum terhadap suatu perjanjian?

2. Dasar hukum apa yang digunakan oleh Majelis Hakim PN Malang terhadap putusan pembatalan PPJB tersebut?

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini digunakan metode yuridis normatif yang menekankan pada studi kepustakaan seperti literatur buku, karya ilmiah dengan metode pendekatan *Conceptual Approach* dan *Statute Approach*. Jenis dan Sumber bahan hukum yang didapat ialah kepustakaan dan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dalam tulisan ini digunakan metode analisis deskriptif – kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penting bagi setiap individu – individu ketika dihadapkan oleh suatu perjanjian, untuk mengetahui aturan atau ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian.

Tidak terpenuhinya syarat – syarat atau unsur – unsur itu dapat mengakibatkan perjanjian itu cacat hukum dan berakibat perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Sehingga akibat dari pembatalan perjanjian itu ialah segala keadaan yang timbul setelah perjanjian itu dibuat haruslah dikembalikan dalam keadaan semula sebelum mana perjanjian itu dibuat diantara mereka.

Teori Perjanjian

Perikatan dapat timbul baik karena perjanjian atau baik karena hukum. Prof. Subekti mengungkapkan⁶ “bahwa perjanjian adalah hubungan hukum yang terkait dengan harta kekayaan antara individu-individu. Dalam hubungan tersebut, kewajiban diberikan salah satu pihak untuk menuntut sesuatu dan di pihak yang lain berkewajiban melaksanakan tuntutan itu.”

Pendapat yang sama juga diungkapkan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang didasari pada kesepakatan untuk menimbulkan konsekuensi hukum.⁷

Sedangkan dalam pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian didefinisikan sebagai⁸ “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Dalam perspektif tersebut, perjanjian dapat didefinisikan sebagai ikatan hukum antara dua individu yang saling berkomitmen untuk melaksanakan suatu tindakan. Salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut hak itu dari pihak lain, dan dipihak yang lain diberikan kewajiban untuk melaksanakan hak tersebut dengan konsekuensi sanksi. Oleh karena-nya, Perikatan dalam bentuk perjanjian pada prinsipnya mengikat. Dan ketika perjanjian ini dibuat secara sah sesuai dengan aturan hukum, Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan pada pokoknya bahwa perjanjian itu berlakuseperti hukum bagi pembuatnya.

Dalam membuat perjanjian, terdapat beberapa elemen penting yang harus dipatuhi agar supaya perjanjian tersebut tidak memiliki suatu kecacatan. Pasal 1320 KUHPerdata menentukan validitas perjanjian itu, dalam artian sah atau tidaknya perjanjian itu menurut hukum. Ketidakpenuhan syarat-syarat tersebut dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Sehingga penting bagi masyarakat untuk memperhatikan syarat – syarat dalam ketentuan pasal ini, yang penjelasannya sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
Maksudnya ialah ketika seseorang melakukan tindakan hukum dalam konteks membuat suatu perjanjian. Maka ia harus merdeka dalam hal menyatakan kesepakatannya baik dalam bentuk maupun isi-nya. Tidaklah boleh ketika seseorang menyatakan kehendaknya karena adanya unsur paksaan, ancaman dan atau kekhilafan.
2. Kecakapan dalam membuat perjanjian;
Mengenai hal ini, kecakapan dalam KUHPerdata didefinisikan sebagai seseorang dianggap telah dewasa dan dapat melakukan perbuatan hukumnya secara sendiri, tidaklah boleh seseorang yang belum dewasa, orang dibawah pengampuan,

⁶ Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, 33rd ed. (Jakarta: Intermasa, 2011) H.122.

⁷ Sudikno Mertokusuma, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 1st ed. (Yogyakarta: Liberty, 2009), H.91.

⁸ R. Tjitrosudibio R.Subekti, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata : Burgerlijk Wetboek*, 26th ed. (Pradnya Paramita, 1994), H. 282.

melakukan perbuatan hukumnya sendiri. Ketentuan dianggap dewasa ini dalam beberapa aturan perundangan – undangan di Indonesia berbeda – beda. Namun jikalau kita merujuk pada ketentuan dalam pasal 330 KUHPerdara, bahwa dalam pasal tersebut orang yang dianggap telah dewasa ialah 21 Tahun atau seseorang yang telah menikah. Namun terhadap perempuan yang telah menikah, kecakapannya haruslah diwakili oleh suaminya (vide pasal 1330 KUHPerdara).

3. Suatu hal tertentu;

Ketentuan ketiga mengacu pada dasar atau motif yang menjadi landasan perjanjian untuk pertukaran atau pengikatan hak dan kewajiban. Ini berarti terdapat tujuan atau alasan yang mendasari perjanjian tersebut dibuat. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli, pertimbangan utamanya adalah pembayaran harga oleh pembeli dan penyerahan barang oleh penjual.

Ketentuan ini menegaskan bahwa perjanjian yang sah harus memiliki pertimbangan yang jelas dan nyata, yaitu ada hal tertentu yang menjadi alasan atau dasar bagi perjanjian tersebut. Hal ini penting untuk menunjukkan kesepakatan dan niat yang sungguh-sungguh dari pihak-pihak yang terlibat. Dalam KUHPerdara, ketentuan ini diatur dalam pasal 1332-1334.

4. Suatu sebab yang halal;

Ketentuan yang terakhir ini, adalah bahwa dalam pasal 1335-1337 KUHPerdara, mengharuskan setiap orang yang membuat perjanjian untuk tidak mencakup klausul yang bertentangan dengan undang-undang. Selain dalam hal itu, perjanjian juga tidaklah boleh melanggar norma atau budaya sosial masyarakat.

Asas – Asas Hukum Perjanjian

Menjadi penting untuk kemudian perlu diperhatikan ketika seseorang dihadapkan dalam perbuatan hukum khususnya perjanjian yakni ialah asas-asas dalam hukum perjanjian.

Dalam ilmu hukum, diketahui bahwa sumber hukum tidak hanya terdiri dari aturan tertulis seperti undang-undang dan putusan pengadilan, namun juga melibatkan asas-asas hukum. Meskipun fokus utama pada hukum sering

kali terkait dengan aturan yang tertulis, asas dan aturan hukum memiliki peran yang sama. Keduanya memberikan panduan dan pegangan bagi perilaku manusia, serta dapat digunakan sebagai indikator untuk mengevaluasi tindakan manusia. Hukum tidak hanya terwujud dalam bentuk aturan perundang-undangan, karena aturan tersebut memerlukan interpretasi agar tidak sekadar menjadi kata-kata yang mati. Di sinilah pentingnya peran asas hukum sebagai sumber hukum muncul. Dalam interpretasi hukum secara keseluruhan, asas hukum memiliki peran kunci. Asas hukum berperan dalam mendasari sistem hukum dan berfungsi sebagai norma penguji yang mendasar dalam hukum positif.⁹

Terdapat perbedaan antara asas hukum dan peraturan hukum. Asas hukum terkadang berada diluar lingkup undang-undang. Namun terkadang, ada juga situasi di mana asas hukum dikonkretkan atau diwujudkan sebagai peraturan hukum. Contohnya adalah pengaturan asas umum yang mewajibkan seseorang untuk mematuhi prinsip kepatutan dan kepatutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara.¹⁰ Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia dikenal lima asas hukum yang cukup dikenal yakni Asas Konsensualisme (*Consensualisme*), Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*Pacta Sun Servanda*), Itikad Baik, dan Asas Kepribadian, yang penjelasannya adalah sebagai berikut;

1. Asas Konsensualisme;

Berasal dari bahasa Latin "*Consensus*" yang berarti "sepakat" dan dalam bahasa Belanda disebut *Verbindende Kracht Der Overeenkomst*. Asas konsensualisme dalam KUHPerdara menyatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau kontrak bergantung pada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Prinsip ini menekankan pentingnya mencapai kesepakatan tanpa persyaratan khusus antara individu - individu yang terlibat dalam perjanjian. Selain hal itu, asas konsensualisme juga menuntut individu-individu tersebut untuk mematuhi dan melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Jika salah satu individu

⁹ Herlien Budiono, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia (PT Citra Aditya Bakti, 2006), H.2.

¹⁰ Ibid, H.28.

melanggar janji yang telah disepakati, individu lain dapat mengajukan tuntutan hukum guna mempertahankan hak-haknya.

2. Asas Kebebasan Berkontrak;

Dalam bahasa Belanda, prinsip kebebasan berkontrak disebut "Contracts Vrijheid". Prinsip ini memberikan kebebasan kepada individu-individu untuk menentukan isi perjanjian, syarat-syaratnya, dan sebagainya. Dalam asas kebebasan berkontrak, pihak-pihak memiliki otonomi untuk memilih jenis perjanjian dan menetapkan syarat-syaratnya. Namun, terdapat batasan yang perlu diperhatikan, seperti kewajiban untuk mematuhi undang-undang, memperhatikan batasan moral dan etika atau kebiasaan – kebiasaan yang hidup di masyarakat.

3. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian Atau yang biasa disebut dengan Asas *Pacta Sunt Servanda*. Asas ini merupakan prinsip mendasar dalam KUHPerdota, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti hukum bagi individu - individu yang membuatnya. Dalam asas ini, terdapat makna bahwa kontrak haruslah dijalankan secara itikad baik oleh individu - individu yang membuatnya. Menurut pendapat penulis, penting untuk memperhatikan bahwa suatu perjanjian mengikat tidaklah hanya untuk keadaan - keadaan yang secara nyata dituangkan di dalamnya, tetapi juga segala keadaan yang sesuai dengan sifat perjanjian tersebut, sesuai dengan kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.¹¹

Namun, terdapat beberapa pengecualian dan batasan terhadap prinsip *pacta sunt servanda*. Pengecualian tersebut meliputi situasi di mana pelaksanaan perjanjian menjadi tidak mungkin atau sangat tidak seimbang bagi salah satu individu karena keadaan tak terduga atau kejadian luar biasa (*force majeure*), ketidakadilan yang mencolok, atau adanya perubahan kondisi yang sangat signifikan yang mengubah dasar

perjanjian (*rebus sic stantibus*). Dalam situasi-situasi tersebut, pihak-pihak dapat mencari cara untuk mengubah atau mengakhiri perjanjian dengan kesepakatan yang sah.

4. Asas Itikad Baik

Asas ini termaktub pada ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota, bahwa membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah didasarkan pada itikad baik.

Itikad baik ini dapat dilihat atau tercermin dari tiap – tiap pihak dalam melaksanakan perjanjian itu. Namun meskipun itikad baik ini terletak pada diri individu – individu tersebut (subjektif), namun hal ini dapat diketahui pula secara objektif.¹²

5. Asas Kepribadian

Dasar hukum pada asas ini tercantum pada pasal 1340 KUHPerdota. Bahwa secara ringkas asas ini ialah perjanjian atau perikatan yang timbul karenanya hanyalah berlaku pada individu – individu tersebut saja, perjanjian tersebut tidak berlaku dan tidaklah bisa membawa kerugian pada individu ketiga dan individu ketiga ini tidak juga mendapatkan keuntungan atas perjanjian itu, pengecualian berlaku dalam pasal 1317 KUHPerdota.¹³

Namun dewasa ini perkembangan asas- asas pada hukum perjanjian terus berkembang. Di tahun 1985, Departemen Kehakiman mengadakan suatu acara Lokakarya Hukum Perjanjian, yang dalam acara tersebut Badan Pembinaan Hukum Nasional berhasil mencetuskan delapan asas hukum perjanjian nasional. Asas-asas tersebut mencakup asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.¹⁴

Perjanjian dalam Bentuk dan Pembuktiannya

Dalam praktek hukum di Indonesia, pembuktian pada konteks perkara perdata adalah suatu keadaan yang tidak dapat dipisahkan dari Buku Keempat KUHPerdota yang memberikan aturan tentang pembuktian dan daluwarsa. Pada

¹¹ Siti Nurwulan and Hendrik Fasco Siregar, "Asas Konsensualisme Dalam Penambahan Klausula Kontrak Berdasarkan Prinsip Itikad Baik," *Prosiding Enhancing Innovations for Sustainable Development Dissemination of Unpam's Research Result* (2019): H.1.

¹² Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam," *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018): H.117

¹³ Ibid, H.117.

¹⁴ Ibid, H.117.

buku ini mencakup aspek materiil dari Hukum Acara Perdata (KUHPER), di sisi lain HIR dan RBG mengatur aspek formil dari KUHPER.¹⁵

Proses pengadilan perdata, pembuktian menekankan upaya pencarian kebenaran yang dilakukan oleh hakim, dengan memperhatikan kebenaran formil (*formeel waarheid*). Menurut penjelasan M. Yahya Harahap,¹⁶ “keyakinan pribadi hakim tidak menjadi tuntutan. Para pihak yang terlibat dalam persidangan dapat mengajukan pembuktian yang didasarkan pada kebohongan dan kepalsuan, namun secara teoritis, hakim harus menerima fakta tersebut untuk melindungi atau mempertahankan hak perorangan atau hak perdata pihak yang terlibat.”

Konteks hukum perjanjian, menurut KUHPERdata terdapat dua (2) bentuk perjanjian yang dapat dibuat oleh individu - individu tersebut, yakni baik dalam bentuk akta dibawah tangan (ABT) atau baik dengan suatu akta autentik (AU). Keduanya pada hakikatnya mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, asalkan terhadap perjanjian ABT tersebut ketika ABT tersebut dijadikan suatu alat pembuktian di persidangan, maka mengenai bentuk dan isi - nya haruslah disepakati oleh individu - individu yang terlibat dalam ABT tersebut, agar kemudian ABT tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna.

Akta mempunyai dua fungsi, yakni fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Dalam manfaat formil akta menyiratkan bahwa sebuah perbuatan hukum akan menjadi lebih sempurna jika dilakukan melalui pembuatan akta. Sebagai contoh, Pasal 1767 KUHPERdata mensyaratkan bahwa perbuatan hukum dalam hal perjanjian hutang piutang harus dinyatakan di dalam akta guna syarat formil. Minimalnya, tindakan hukum yang diatur dalam Pasal ini wajib disertai dengan ABT. Selain itu, fungsi penting lainnya dari akta adalah sebagai alat pembuktian. Pembuatan akta oleh individu - individu yang terlibat pada suatu perjanjian bertujuan sebagai menjadi bukti yang dapat digunakan di masa depan.

AU mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap kedua belah pihak, ahli waris, dan individu - individu lain yang memperoleh hak dari akta tersebut. Akta autentik dianggap sebagai pembuktian yang mengikat, sehingga informasi yang terdapat di dalamnya dipercaya oleh hakim, kecuali terdapat individu lain yang dapat menyangkal sebaliknya.

Di sisi lain, ABT memiliki potensi menjadi alat pembuktian yang kuat hanya kepada individu yang menandatangani, ahli waris, dan pihak-pihak lain yang memperoleh hak dari akta tersebut, asalkan tanda tangan dalam ABT tersebut dibenarkan oleh pihak yang ingin menggunakan tulisan tersebut. Sehingga ABT pada hakikatnya mempunyai kekuatan yang sama seperti AU, asalkan mengenai bentuk dan isinya haruslah disepakati oleh individu - individu yang terlibat dalam akta dibawah tangan itu.

Namun dalam teori yang dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, Bahwa dalam Hukum KUHPERdata,¹⁷ “meskipun suatu akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti yang sempurna untuk membuktikan suatu hal atau peristiwa (*Probationis Causa*), namun hal ini berbeda dengan hukum perjanjian jual-beli, pembuktiannya tidak digantungkan satu - satunya pada suatu akta, bisa dari keterangan saksi - saksi, persangkaan, pengakuan atau dengan sumpah, tidaklah selalu dengan akta.”

Sehingga dapat disimpulkan dalam teori itu bahwa dalam hukum pembuktian khususnya terkait jual - beli, pembuktiannya tidak bergantung pada suatu akta, baik ABT maupun AU, namun pembuktiannya dapat didukung oleh keterangan - keterangan saksi - saksi, persangkaan, pengakuan atau dengan sumpah.

SYARAT - SYARAT APA SAJA YANG DAPAT MEMBATALKAN ATAU BATAL DEMI HUKUM TERHADAP SUATU PERJANJIAN

Pasal 1320 KUHPERdata mengatur ketentuan yang ialah syarat mutlak bagi setiap individu yang akan melakukan perbuatan hukum, khususnya dalam hal perjanjian. Jika semua syarat tersebut terpenuhi, perjanjian akan dianggap sah dan memiliki kekuatan yang seperti dengan hukum bagi individu - individu yang membuatnya. Namun, jika ada satu syarat pun yang tidak

¹⁵ Harly S. Muaja Elko L. Mamesah, “Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan,” *Lex Privatum IX*, no. 11 (2021): H.232.

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013) H.498.

¹⁷ Ibid, H.565.

terlaksana, mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah menurut hukum. Syarat subjektif, yaitu syarat pertama dan kedua, terkait dengan individu-individu yang terlibat dalam perjanjian. Di sisi lain, syarat objektif, yaitu syarat ketiga dan keempat, terkait dengan alasan atau tujuan dibuatnya perjanjian tersebut. Jika syarat kesatu dan kedua tidak terlaksana, akibatnya perjanjian itu dapat dibatalkan, dan bilamana syarat ketiga dan keempat tidak terlaksana, akibatnya ialah perjanjian itu haruslah batal demi hukum.

DASAR HUKUM APA YANG DIGUNAKAN TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PADA PUTUSAN 160/PDT.G/2020/PN.MLG

Dalam Pertimbangan Hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang setelah melihat bukti – bukti yang diajukan oleh individu – individu yang terlibat dalam proses pembuatan PPJB dan informasi - informasi yang diungkapkan oleh setiap saksi, bahwa ternyata terhadap proses pembuatan PPJB tersebut terdapat;

1. Unsur Pemaksaan dengan Ancaman

Bahwa Penjual dalam menyatakan kesepakatannya terhadap PPJB tersebut, terdapat unsur pemaksaan dengan ancaman yang dilakukan oleh pembeli. Bahwa bilamana penjual tidaklah mau menandatangani PPJB tersebut maka diancam akan dibunuh. Sehingga dalam kondisi ketakutannya tersebut pada akhirnya penjual mau menandatangani PPJB yang berisi tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan yang berada diatas tanah itu.

Tentu ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pada pasal 1323 KUHPPerdata, bahwa tindakan Paksaan yang dikenakan kepada seseorang yang akan membuat kesepakatan dalam suatu perjanjian dapat menyebabkan batalnyapersetujuan tersebut, termasuk jika paksaan itu dilakukan oleh individu ketiga yang tidak terlibat dalam perjanjian itu. Paksaan dianggap telah ada ketika suatu perlakuan itu cukup mengerikan bagi individu yang memiliki pikiran yang sehat, dan jika tindakan tersebut menimbulkan rasa ketakutan terhadap individu itu bahwa terhadap keadaannya atau kekayaannya akan mengalami kerugian yang nyata dan jelas.

Dalam melihat keadaan ini, faktor- faktor seperti usia, jenis kelamin, dan posisi sosial individu yang terlibat harus diperhatikan.

Dalam keadaan ini penulis sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, bahwa tentu hal tersebut adalah tindakan tentang tidak terpenuhinya terhadap ketentuan yang diatur pada pasal 1320 jo 1323 KUHPPerdata dan melanggar asas-asas dalam hukum perjanjian khususnya yakni Asas Konsensualisme dan Asas Itikad Baik. Dan hal ini merupakan alasan hukum untuk Batalnya PPJB tersebut. Selaras dengan pasal 1449 jo 1452 KUHPPerdata bahwa akibat hukumnya ialah bahwa haruslah perjanjian itu batal dan dan semua akibat hukum setelah perjanjian itu dibuat harus juga di dikembalikan dalam keadaan semula.

2. Terdapat Klausula Mutlak dalam isi PPJB Bahwa dalam pertimbangan hukum

Majelis Hakim dalam melihat isi daripada pasal 5 dan 7 PPJB tersebut ialah bahwa dalam Pasal 5 dan 7 PPJB tersebut berisi tentang pemberian Akta Kuasa Menjual yang diberikan oleh Penjual kepada Pembeli yang mana pemberian Akta Kuasa Menjual tersebut “tidak dapat ditarik kembali” oleh Para Penggugat.

Penulis sependapat dengan penerapan hukum majelis hakim PN Malang, bahwa terdapatnya frasa “tidak dapat ditarik kembali” terhadap pemberian akta kuasa menjual tersebut, merupakan tindakan terlarang sebagaimana telah diatur dalam PPNo 24 Tahun 1997 dan Inmendagri No. 14 tahun 1982, yang mengatur dan melarang terkait penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.

Sehingga selaras dalam penjelasan dan aturan pada Syarat keempat pasal 1320 KUHPPerdata, bahwa tindakan ini merupakan tindakan yang mengakibatkan tidak terlaksananya syarat tersebut. Sehingga akibat dilanggarnya syarat keempat itu ialah bahwa perjanjian itu haruslah batal demi hukum.

Yang jika disimpulkan terhadap pertimbangan hukum tersebut ialah bahwa karena tidak terpenuhinya syarat ke satu dan ke empat

pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang Syarat Sahnya suatu perjanjian majelis memutuskan bahwa PPJB tersebut batal demi hukum.

Sehingga penulis sependapat dengan hal itu, karena ketentuan pada pasal 1320 KUHPerdara merupakan syarat mutlak yang harus ditaati oleh setiap individu – individu dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian. Tidak terpenuhinya ketentuan ini merupakan syarat batal terhadap perjanjian itu dan akibatnya ialah selaras dengan ketentuan pasal 1256 KUHPerdara yang akibat dibatalkannya perjanjian itu mengakibatkan segala keadaan – keadaan yang timbul setelah perjanjian itu dibuat ialah haruslah dikembalikan dalam keadaan semula sebelum mana perjanjian itu dibuat.

PENUTUP

Dari uraian – uraian penjelasan diatas, penulis membuat kesimpulan yakni; Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dalam memutus perkara nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg dan dalam melakukan penerapan hukumnya ini telah tepat dan benar. Ketentuan pada pasal 1320 merupakan syarat fundamental ketika seseorang melakukan perbuatan hukum dalam hal ini ialah perjanjian. Ketidaktaatan seseorang dalam membuat perjanjian dalam pasal ini mengakibatkan perjanjian itu menjadi cacat hukum, baik dapat dibatalkan maupun batal demi hukum. Tergantung syarat atau unsur – unsur apa yang dilanggar oleh individu – individu dalam membuat suatu perjanjian. Akibat terhadap suatu perjanjian yang diputus batal mengakibatkan segala keadaan – keadaan yang timbul setelah perjanjian itu dibuat haruslah dikembalikan dalam keadaan semula sebelum mana perjanjian itu dibuat diantara mereka.

DAFTAR PUSTAKA

Cikita Hirlany Adella, "Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Akibat Hukumnya Bagi Para Pihak (Studi Kasus Putusan Nomor 17/PDT.G/2012/PT.TK)," *Eprint.Unram.Ac.Id*, 2022, H.5.
Harly S. Muaja Elko L. Mamesah, "Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan," *Lex Privatum IX*, no. 11 (2021): H.232.

Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia (PT Citra Aditya Bakti, 2006), H.2.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, 1st ed. (Surabaya: Arkola, n.d., H.148).

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013) H.498.

Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam," *Binamulia Hukum 7*, no. 2 (2018): H.117

R. Tjitrosudibio R.Subekti, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata : Burgerlijk Wetboek*, 26th ed. (Pradnya Paramita, 1994), H.397.

Siti Nurwullan and Hendrik Fasco Siregar, "Asas Konsensualisme Dalam Penambahan Klausula Kontrak Berdasarkan Prinsip Itikad Baik," *Prosiding Enhancing Innovations for Sustainable Development Dissemination of Unpam's Research Result* (2019): H.1.

Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, 33rd ed. (Jakarta: Intermedia, 2011) H.122.

Sudikno Mertokusuma, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 1st ed. (Yogyakarta: Liberty, 2009), H.91.

Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budiarta, and Desak Gde Dwi Arini, "Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal Interpretasi Hukum 1*, no. 2 (2020): H.197.