

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK YANG AKTA JUAL BELINYA DIAKUI CACAT OLEH PIHAK NOTARIS (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3244 K/Pdt/2016)

**Nastasya Shinta Devi**

Email : nastasya.shintadevi@gmail.com  
Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

**Yudho Taruno Muryanto**

Email : yudho\_fhuns@yahoo.com  
Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

## **Abstract**

*This article describes and examines the issue of how the form of legal protection of parties involved in the agreement whose deeds are recognized as defective by the notary. This article uses normative legal research methods are prescriptive. The results of this study indicate that the sellers, buyers and third parties can claim their respective legal protection. The buyer's party sued on the basis of Article 1243 of the Civil Code regarding default, the seller may sue and cancel his agreement with a third party under Article 1449 and Article 1454 of the Civil Code regarding the error, so that the agreement with the deferred sale deed of the defect may be canceled. A third party may also sue the seller under Article 1453 of the Civil Code if the seller's claim to cancel the agreement is granted or to sue under Article 1322 of the Civil Code regarding an error which does not invalidate a contract.*

**Keywords:** Default; Deed of Sale and Purchase; Legal Protection; Voidable

## **Abstrak**

Artikel ini mendeskripsikan dan mengkaji permasalahan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang akta jual belinya diakui cacat oleh pihak notaris. Artikel ini menggunakan metode penelitian hukum normatif bersifat preskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pihak penjual, pembeli dan pihak ketiga masing-masing dapat mengklaim perlindungan hukum. Pihak pembeli menggugat dengan dasar Pasal 1243 KUHPerdara tentang wanprestasi, pihak penjual dapat menggugat dan membatalkan perjanjiannya dengan pihak ketiga dengan dasar Pasal 1449 dan Pasal 1454 KUHPerdara tentang kekhilafan, sehingga perjanjian dengan akta jual beli yang diakui cacat tersebut dapat dibatalkan. Pihak ketiga juga dapat menggugat pihak penjual dengan dasar Pasal 1453 KUHPerdara apabila gugatan pihak penjual untuk membatalkan perjanjian dikabulkan atau menggugat dengan dasar Pasal 1322 KUHPerdara tentang kekhilafan yang tidak membuat batalnya suatu perjanjian.

**Kata kunci:** Wanprestasi; Akta Jual Beli; Perlindungan Hukum; Dapat Dibatalkan

## **A. Pendahuluan**

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Obyeknya segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda ( M. Yahya Harahap, 1986 : 182) .

Secara umum jual beli ada yang dilakukan secara lisan dan adapula yang dilakukan secara tertulis. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak yang menganggap jual belinya telah selesai atau tuntas dan tidak perlu dijadikan sebagai alat bukti. Sedangkan jual beli yang dibuat secara tertulis oleh para pihak dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti, baik ada sengketa maupun tidak jual beli dilakukan secara tertulis ada yang dilakukan dibawah tangan, akan tetapi ada pula yang dilakukan secara notariil, tergantung dari seberapa jauh nilai dan kepentingan jual beli tersebut bagi para pelakunya.

Terhadap jual beli yang dilakukan kepada barang tidak bergerak diharuskan adanya pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 617 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau

*dipindahtanggankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan.*” tanah termasuk benda tak bergerak sehingga dalam proses jual belinya wajib dilakukan dengan pembuatan akta.

Akta jual beli tanah dibuat oleh notaris PPAT, pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan bahwa “*Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas hak milik atas satuan rumah susun*”. Ketentuan pembuatan akta jual beli terdapat dalam Pasal 38 ayat (1) pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa “*Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*”.

Meskipun telah diatur sedemikian rupa pada kenyataannya banyak sekali penyimpangan yang dilakukan pihak yang membuat perjanjian ataupun pihak notaris dalam proses perjanjian jual beli, dalam hal ini adalah perjanjian jual beli tanah. Terdapat salah satu contoh konkrit yang berkaitan dengan hal yang dikemukakan diatas yaitu dalam kasus dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3244 K/Pdt/2016. Pada putusan tersebut disebutkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap pihak pembeli melalui pihak penjual. Sedangkan dari pihak penjual telah melakukan wanprestasi kepada pihak pembeli, karena memberikan tanda tangan kepada akta jual beli yang dibuat oleh pihak ketiga. Pihak pembeli yang merasa dirugikan akibat akta jual beli yang diterbitkan notaris PPAT untuk pihak ketiga kemudian mengajukan gugatan ke pengadilan. Akta jual beli yang dibuat oleh notaris tersebut pun juga diakui oleh notaris PPAT yang membuatnya bahwa akta jual beli tersebut mempunyai cacat formalitas.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 D ayat (1) disebutkan bahwa “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*” (Undang-Undang Negara Republik Indonesia).

Sedangkan menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut (Philipus M. Hadjon, 1987:25).

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap para pihak yang akta jual belinya diakui cacat oleh pihak notaris.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan kasus. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Sumber data yang digunakan adalah primer dan sumber data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Jual beli pertama kali dilakukan oleh H. Umar H. Ismail dengan Sarmuddin Amuis, B.A. (almarhum suami dari Hj. Siti Ramlah, kini sebagai pihak penjual), perjanjian jual beli tersebut dilakukan dengan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan akta dibawah tangan atau *onderhands* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa pertantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa (R. Soeroso, 2010:8). Kemudian setelahnya sertifikat diserahkan dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dalam perjalanannya sertifikat yang belum dibalik nama menjadi atas nama pihak pembeli tersebut diberikan kepada anak perempuannya (almarhum) yang merupakan istri dari pihak ketiga. Setelah kematian anak perempuan dari pihak pembeli, sertifikat yang mulanya dipegang oleh anak perempuan dari pihak pembeli tersebut kemudian dipegang oleh

pihak ketiga, pihak ketiga telah berulang kali meminta izin agar sertifikat atas tanah tersebut dapat dibalik nama atas nama dirinya, namun pihak pembeli yaitu H. Umar H. Ismail tidak memberikan izin. Atas inisiatif sendiri dari pihak ketiga kemudian mendatangi pihak penjual yaitu Hj. Siti Ramlah untuk meminta tanda tangan terhadap berkas-berkas akta jual beli tanah untuk melakukan balik nama. Pihak penjual beserta anak-anaknya selaku ahli waris pun memberikan tanda tangan tanpa membaca isi dari berkas-berkas tersebut. Pihak pembeli yaitu H. Umar H. Ismail yang kemudian mengetahui terbitnya sertifikat atas tanah tersebut kemudian mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Dompu.

Sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 D ayat (1) disebutkan bahwa “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*”, maka para pihak yang terikat atau terkait dengan akta jual beli yang diakui cacat oleh notaris tersebut dapat memperoleh perlindungan hukum, terutama pihak pembeli dalam kasus dengan nomor putusan 3244 K/Pdt/2016.

Penjelasan tentang para pihak berdasarkan buku *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* adalah mereka yang cakap dan mereka yang berwenang. Singkat kata, mereka yang cakap adalah mereka yang secara umum boleh melakukan tindakan hukum. Mereka yang berwenang adalah mereka yang boleh melakukan tindakan hukum tertentu. Kewenangan seseorang harus didukung dengan bukti-bukti formil yang berlandaskan kebenaran materil (Herlien Budiono, 246:2013). Para pihak dalam kasus dengan nomor putusan 3244 K/Pdt/2016 masing-masing adalah pihak yang cakap dan berwenang, sehingga para pihak tersebut adalah subjek hukum yang sah.

Berdasarkan hal tersebut penulis menganalisis bahwa telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual terhadap pihak pembeli, padahal dalam suatu perjanjian atau kontrak terdapat peraturan yang harus dipenuhi agar suatu kontrak atau perjanjian dikatakan sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, diantaranya :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki, 16 tahun bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdata karena berlaku secara umum.

3. Adanya Obyek

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.

4. Adanya kausa yang halal

Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Sedangkan untuk asas-asas berkontrak diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan tentang asas-asas berkontrak, diantaranya :

1. Asas Konsensualisme;
2. Asas Pacta Sunt Servanda;
3. Asas kebebasan berkontrak; dan
4. Asas Itikad Baik.

Pengaturan Pasal 1338 KUHPerdata menetapkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei* – kontrak berdasarkan itikad baik). Maksud dari hal tersebut adalah, perjanjian dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Kewajiban para pihak dalam bernegosiasi dan menyusun perjanjian harus berperilaku dengan itikad baik. Negosiasi dalam perjanjian tidak boleh dilakukan dengan itikad buruk, hal tersebut menjadi kewajiban umum bagi para pihak dalam hubungan prakontrak. Itikad baik pada tahap prakontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan

dengan pokok yang dinegosiasikan. Itikad baik memiliki dua sifat, yaitu nisbi (relatif – subjektif) dan mutlak (absolut – objektif). Pada itikad baik yang nisbi (relatif – subjektif), orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek, sedangkan pada itikad baik mutlak (absolut – subjektif), mengandung makna bahwa hal yang sesuai dengan akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran objektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya (penilaian tidak memihak menurut norma-norma objektif) (Fitria Hudaningrum, 2014:47).

Terdapat itikad tidak baik dari pihak penjual yaitu bahwa dirinya tidak memberitahukan atau menjelaskan bahkan tidak bernegosiasi kepada pihak pembeli tentang adanya penyerobotan hak yang dilakukan oleh pihak ketiga, hingga akhirnya pihak pembeli mengalami kerugian.

Pihak pembeli dapat memperoleh perlindungan hukum sebab dirugikan oleh pihak penjual, pihak pembeli dapat menggugat pihak penjual atas dasar wanprestasi dengan dasar Pasal 1243 KUHPerdara, karena dalam kasus ini pihak penjual telah memenuhi prestasinya namun keliru atau tidak benar sehingga menyebabkan tidak sempurna memenuhi prestasi, sebagaimana dijelaskan oleh Munir Fuady bahwa wanprestasi adalah kenyataan sebaliknya dari prestasi. Dalam hal ini, jika dalam prestasi, isi dari perjanjian dijalankan/dipenuhi oleh para pihak, maka dalam wanprestasi tidak menjalankan/memenuhi isi perjanjian yang bersangkutan. Makanya, untuk istilah wanprestasi ini dalam hukum Inggris disebut istilah “*default*”, atau “*non fulfillment*” ataupun “*breach of contract*”. Wanprestasi dari suatu perjanjian berupa :

- a. Tidak memenuhi prestasi.
- b. Tidak memenuhi prestasi.
- c. Terlambat memenuhi prestasi. (Munir Fuady, 2016:207).

Perlindungan hukum terhadap kreditur yang ada dalam Buku III KUHPerdara Bab kesatu tentang perikatan-perikatan pada umumnya Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara, Pasal 1243-1252, Pasal 1266, Pasal 1267, Pasal 1276 KUHPerdara apabila debitur melakukan wanprestasi adalah perlindungan hukum secara umum terhadap semua perikatan baik perikatan yang terjadi dalam dunia nyata dan dunia maya termasuk transaksi *e-commerce* disertai juga pengaturan sanksi kepada debitur dari akibat hukum wanprestasi yang dilakukannya (Lia Alfina Dewi, dkk, 2014:44).

Pihak penjual yaitu Hj. Siti Ramlah dalam keterangannya di persidangan mengakui apabila dalam memberikan tanda tangan kepada pihak ketiga yaitu Syamsudin mengalami kekhilafan, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”, sedangkan menurut Irawan Soerodjo, menyebutkan Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dituliskan dalam Jurnal *The Development of Indonesian Civil Law*:

*An agreement is said to be valid and binding to the parties who make it, if it meets the validity terms of the agreement as set forth in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. In accordance to Article 1320 of the Indonesian Civil Code, to enable an agreement to be valid, it should meet four conditions, namely the binding agreement between the parties, the capacity to make an agreement, a certain subject matter, and the cause that is not forbidden (Irawan Soerodjo, 2016:32).*

Berdasarkan hal yang dikemukakan diatas maka pihak penjual dapat mengajukan pembatalan perjanjian dan menggugat dengan dasar Pasal 1449 dan Pasal 1454 KUHPerdara tentang kekhilafan, sebab dengan adanya kekhilafan maka seseorang yang dalam kondisi khilaf itu tidak sepakat, dengan tidak adanya kesepakatan maka akan menyalahi Pasal 1320 KUHPerdara. Berdasarkan penjelasan dari R. Soeroso, waktu pembatalan perjanjian dengan alasan-alasan sebagaimana telah disebutkan di atas adalah 5 (lima) tahun yang dihitung berdasarkan :

- a. Dalam hal kebelumdewasaan, dihitung sejak hari atau tanggal kedewasaan;
- b. Dalam hal pengampuan, dihitung sejak pencabutan pengampuan;
- c. Dalam hal paksaan, sejak paksaan itu berakhir;
- d. Dalam hal kekhilafan, sejak diketahuinya kekhilafan itu;
- e. Dalam hal penipuan, sejak diketahuinya penipuan itu;
- f. Dalam hal perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*actio pauliana*), sejak adanya kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada (R. Soeroso, 2010: 48).

Disisi lain pihak penjual dapat mengajukan gugatan kepada notaris PPAT yang membuat akta jual beli bahwa pihak penjual dan pembeli tidak bersama-sama pernah menghadap kehadiran

notaris PPAT, sehingga notaris telah melanggar Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman hukuman paling lama 8 (delapan) tahun apabila pemalsuan tersebut dilakukan terhadap akta-akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 264 KUHPidana. Pihak penjual juga dapat membatalkan akta jual beli dengan pihak ketiga atas dasar Pasal 1449 dan Pasal 1454 KUHPerdara tentang kekhilafan.

Terhadap pihak ketiga yaitu Syamsudin juga dapat mengajukan perlindungan hukum dengan menggugat pihak penjual atas dasar Pasal 1453 KUHPerdara yang berbunyi "*Dalam hal-hal yang diatur dalam pasal-pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain itu diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.*", selain itu dapat pula menggugat dengan Pasal 1322 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "*Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan*".

#### **D. Simpulan**

Ada 3 (tiga) pihak yang terlibat dalam perjanjian yang akta jual belinya diakui cacat oleh notaris diantaranya pihak pembeli yaitu H. Umar H. Ismail, pihak penjual yaitu Hj. Siti Ramlah dan pihak ketiga yaitu Syamsudin. Pihak pembeli dapat menuntut pihak penjual dengan dasar Pasal 1243 KUHPerdara tentang wanprestasi. Pihak penjual dapat menuntut notaris PPAT yang membuat akta jual beli dengan dasar Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman hukuman paling lama 8 (delapan) tahun apabila pemalsuan tersebut dilakukan terhadap akta-akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 264 KUHPidana, pihak penjual juga dapat menuntut pihak ketiga dengan dasar Pasal 1449 dan Pasal 1454 KUHPerdara tentang kekhilafan, sehingga perjanjian dengan akta jual beli yang diakui cacat tersebut dapat dibatalkan. Pihak ketiga juga dapat menggugat pihak penjual dengan dasar Pasal 1453 KUHPerdara apabila gugatan pihak penjual untuk membatalkan perjanjian dikabulkan atau menggugat dengan dasar Pasal 1322 KUHPerdara tentang kekhilafan yang tidak membatalkan suatu perjanjian.

#### **E. Saran**

Sebaiknya dalam melakukan perjanjian jual beli tanah pihak pembeli segera melakukan proses balik nama apabila telah mendapat sertifikat tanah, untuk menghindari terjadinya penyerobotan hak oleh pihak lain. Selain itu antara pihak penjual dan pembeli sebaiknya menjalin komunikasi yang baik agar tidak terjadi kesalahpahaman tentang pemberian hak kepada pihak lain. Pihak notaris yang membuat akta jual beli pun seharusnya diberikan sanksi karena membuat akta yang cacat agar tidak mengulangi perbuatan yang sama di masa yang akan datang.

#### **F. Daftar Pustaka**

##### **Buku**

Herlien Budiono. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Buku Kedua. Bandung: Citra Aditya Bakti.

M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua. Bandung: Alumni.

Munir Fuady. 2016. *Konsep Hukum Perdata*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Rajawali Pers.

Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

R. Soeroso. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.

##### **Perundang-Undangan**

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Jurnal Nasional**

Fitria Hudaningrum. 2014. "Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik". *Jurnal Repertorium*. Edisi 2 Juli-Desember 2014. Surakarta: Prodi Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Lia Alfina Dewi, dkk. 2014. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Dalam Transaksi *E-Commerce*". *Private Law*. Edisi 06 November 2014 – Februari 2015. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

### **Jurnal Internasional**

Irawan Soerodjo. 2016. "The Development of Indonesian Civil Law". *Scientific Research Journal (SCIRJ)*. Volume IV, Issue IX, September 2016.