

BATAL DEMI HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT PPAT BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NOMOR: 27/PDT.G/2018/PN.SMN.

Yuliana Indah Sari

Universitas Islam Riau
yulianaindahsari@law.uir.ac.id

Info Artikel

Masuk: 16 Januari 2025
Diterima: 02 Maret 2025
Terbit: 06 Maret 2025

Keywords:

*Deed of Sale and Purchase,
Void by Law, PPAT, Court
Decisio.*

Kata kunci:

*Akta Jual Beli, Batal Demi
Hukum, PPAT, Putusan
Pengadilan.*

Abstract

A deed of sale and purchase is an authentic deed made by an authorized public official, in this case the deed of sale and purchase made by the PPAT is said by the judge not to be an authentic deed, but a deed that is null and void even though it has been made before an authorized official. The problem that the author raises is what caused the deed of sale and purchase made by the PPAT to be declared null and void by the Judge in case number 27/Pdt.G/2018/PN.Smn and how was the consideration of the panel of Judges in case number 27/Pdt.G/2018/PN.Smn. This type of research is normative research, namely examining the decision in case number: 27/Pdt.G/2018/PN.Smn and is descriptive. The results of the study indicate that the cause of the deed of sale and purchase being declared null and void by the court in case number 27/Pdt.G/2018/PN.Smn was because it did not meet the objective requirements (a certain thing and a lawful cause) in the agreement and the making of the deed of sale and purchase was based on an unlawful act. The Judge's considerations regarding the deed of sale and purchase which was declared null and void were based on the failure to fulfill the objective requirements in making the deed of sale and purchase, as well as a series of unlawful acts committed by the (PPAT) against the Plaintiff, namely making and filling out the deed of sale and purchase without the Plaintiff's knowledge.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Void by Law, PPAT, Court Decisio.*

Abstrak

Akta Jual beli adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, dalam kasus ini akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dikatakan oleh hakim bukan akta otentik, tetapi akta yang batal demi hukum padahal pembuatannya sudah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Permasalahan yang penulis angkat ialah apa penyebab akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh Hakim dalam perkara nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dan bagaimana pertimbangan majelis Hakim dalam perkara nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn. Jenis penelitian ini penelitian normatif, yaitu mengkaji putusan dalam perkara nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dan bersifat deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan penyebab akta jual beli dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan dalam perkara nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dikarenakan tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) dalam perjanjian serta dalam pembuatan akta jual beli tersebut didasari dengan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan Hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi didasari karena tidak terpenuhinya syarat objektif dalam pembuatan akta jual beli, serta adanya serangkaian perbuatan melawan hukum

yang dilakukan (PPAT) terhadap Penggugat yakni membuat dan mengisi akta jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Batal Demi Hukum, PPAT, Putusan Pengadilan.

1. Pendahuluan

“Negara Indonesia adalah negara hukum” dimana telah tertulis dan tertuang pada UUD tahun 1945 Pasal 1 ayat (2). Sehingga segala sesuatu bidang apa pun yang akan dilakukan pada negara Indonesia harus tunduk dan patuh kepada hukum, sebab hukum akan menjamin kebahagiaan, keadilan, serta kesejahteraan bagi warga negaranya, serta dengan tunduk kepada hukum maka segala sesuatu yang dapat merugikan orang lain, dapat dikenai sanksi atau hukuman sebagai akibat dari perbuatan yang telah dilakukannya. Oleh karena Indonesia merupakan negara *rechtsstaat* maka perbuatan-perbuatan yang akan dilakukan pada negara Indonesia ada aturan hukumnya, begitu juga dengan profesi-profesi hukum yang ada di Indonesia ada aturan hukum yang mengaturnya, agar profesi yang dijalani tersebut tetap tunduk kepada nilai-nilai etika, serta moral yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.¹

Seseorang jika menjalin kerja sama dengan orang lain maka kebutuhan hidupnya dapat terpenuhi, sebab manusia ialah makhluk sosial yang sangat membutuhkan orang lain dan tidak mampu untuk hidup sendiri. Termasuk seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan salah satu profesi hukum yang berkaitan dengan urusan keperdataan serta pertanahan yang membutuhkan orang lain atau klien agar dapat memenuhi kebutuhan atau kelangsungan hidupnya dengan memperoleh uang/fee dari klien yang membutuhkan jasanya.²

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengatakan “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas Satuan Rumah Susun”. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT memberikan suatu nilai pembuktian apabila di persengketakan di Pengadilan. Produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT harus bisa dibuktikan kebenarannya jika dengan lahirnya

¹ Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012).

² Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: PT Rineka Cipt, 2004).

akta autentik itu mendatangkan kerugian bagi orang lain, dan hakim wajib untuk memeriksa kebenaran dari akta autentik itu.³ Akta autentik termasuk kepada alat bukti yang digolongkan kepada bukti surat yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna karena akta tersebut dibuat oleh pihak yang berwenang, ketika terjadi suatu sengketa di persidangan dan para pihak mengajukan akta otentik sebagai salah satu alat bukti maka alat bukti yang lainnya dapat dikesampingkan karena begitu sempurnanya alat bukti akta otentik tersebut.⁴

Mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, telah diatur apa saja perbuatan-perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh PPAT, meskipun mereka telah mengetahui sesuatu hal yang menjadi larangan-larangan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, namun mereka tetap saja melakukannya dan seolah-olah menganggap perbuatan yang dia lakukan itu adalah benar.⁵

Contohnya adalah suatu kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Sleman dalam Nomor perkara : (27/Pdt.G/2018/PN.Smn) dimana dalam kasus ini PPAT bertindak sebagai tergugat II. Di dalam kasusnya perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I ialah hutang piutang dengan jaminan hutang berupa tanah dan rumah lantai 1 dan 2 milik Penggugat, sebagaimana kesepakatan bersama di bawah tangan (*onder hand*) tentang hutang sejumlah Rp 700.000.000,- kepada penggugat, dari tergugat I tersebut dalam jangka waktu pengembalian 3 bulan dari kesepakatan hutang di bawah tangan.

Berdasarkan kesepakatan hutang di bawah tangan tersebut tergugat 1 bersedia memberikan dan atau mencairkan sejumlah uang hutang senilai Rp 700.000.000 kepada penggugat, selaku pihak yang berhutang dan tergugat I sebagai pihak yang berpiutang, apabila syarat-syarat Hutang senilai RP 700.000.000,- dari tergugat I sesaat setelah dipenuhi oleh penggugat. Tahap pertama tergugat I memberikan uang hutang senilai Rp 100.000.000, lalu tahap kedua senilai Rp. 40.000.000, serta tahap ketiga Rp 10.000.000 dan tahap selanjutnya Tergugat I tidak menyerahkan uang hutang kepada penggugat, sedangkan sertifikat hak milik tanah dan rumah lantai 1 dan 2 telah ditangan si tergugat I yang dijadikan sebagai jaminan Hutang

³ Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri* (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 2004).

⁴ Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

⁵ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011).

penggugat, dalam gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara perdata ini ditemukan serangkaian perbuatan hukum sepihak dari Tergugat I melalui tergugat II (PPAT) yaitu dengan secara sengaja dan melawan hukum kepada penggugat, tergugat II (PPAT) telah membuat dan mengisi Akta PPAT, tentang AKTA JUAL BELI Nomor : 76/2016, pada hari selasa tanggal 20 bulan Desember tahun 2016, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat.⁶

Karena Penggugat telah dirugikan dari segi materil dan immateril maka penggugat mengajukan gugatan perdata ini untuk membatalkan akta jual beli yang sudah dibuat oleh tergugat I melalui tergugat II (PPAT) tanpa sepengetahuan penggugat. Di dalam pertimbangan Hakim, hakim mengatakan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Tergugat II) adalah batal demi hukum/cacat hukum, jika di lihat dalam pasal 1868 KUHPerdata mengatakan bahwa “Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Dikatakan akta otentik karna pembuatannya dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT namun pada kenyatannya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dalam kasus ini dikatakan bukan akta autentik serta tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna dan dinyatakan sebagai akta yang batal demi hukum.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dan pertimbangan hukum majelis hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.

Rumusan Masalah

1. Apa yang menyebabkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi Hukum oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn?
2. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim terhadap akta jual beli yang

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Sleman, “27/PDT.G/2018/PN.SMN” (2018).

dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn

2. Metode Penelitian

Penelitian ini jika dilihat dari jenisnya termasuk ke dalam golongan penelitian Hukum Normatif. Karna mengkaji putusan dalam perkara nomor : Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dan bersifat deskriptif, yaitu bertujuan untuk menggambarkan keadaan, gejala atau kelompok tertentu secara teliti serta menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus. Adapun Bahan hukum primer yang digunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, serta putusan perkara dalam nomor : 27/Pdt.G/2018/PN.Smn, lalu Bahan hukum sekunder yang digunakan seperti : literatur-literatur, jurnal, artikel hukum, maupun pendapat para ahli yang berhubungan dengan penelitian penulis. Serta bahan hukum tersier yang digunakan, seperti : kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia, dan lain-lain. Penelitian ini dianalisis secara kualitatif. Lalu penulis olah data tersebut dengan dikelompokkan sesuai dengan masalah yang diteliti dengan cara mendiskripsikan atau menggambarkan, kemudian dibandingkan antara data dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau pendapat para ahli hukum. Adapun cara penulis dalam mengambil kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan cara deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal –hal yang bersifat khusus.

3. Analisis dan Diskusi

Penyebab Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi Hukum oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah seseorang yang diberikan wewenang oleh hukum dalam melakukan pengalihan, memindahkan, dan membebaskan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT bertugas untuk membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dalam melakukan pendaftaran tanah harus diikuti dengan pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT yang digunakan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu.⁷

Salah satu perbuatan hukum tertentu yakni membuat akta jual beli terdapat 2 (dua) suku kata pada akta jual beli, yakni akta dan jual beli, akta menurut A. Pitlo ialah surat yang dibuat dihadapan pejabat umum yang ditandatangani oleh para pihak yang memerlukan surat itu dan dipergunakan sebagai bukti di persidangan, sedangkan jual beli mendapat pengaturan dalam KUH-Perdata Pasal 1457 BW yang berbunyi :

*“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.*⁸

Sebelum dibuatkannya akta jual beli terlebih dahulu para pihak telah mengadakan jual beli dengan harga yang telah disepakati baik yang berhentuk lisan maupun tulisan, dalam melakukan jual beli yang menjadi subjek hukumnya ialah orang dan badan hukum yang bertindak sebagai penjual dan pembeli, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang ditawarkannya kepada pembeli, dan pembeli berhak untuk membayar harga atas barang yang

⁷ H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).

⁸ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta* (Jakarta: Kencana, 2016).

dibelinya dari penjual. Terdapat orang-orang yang tidak diperbolehkan dalam melakukan perjanjian jual beli, yakni:

- a. Jual beli yang dilakukan oleh suami-istri karena pada saat mereka kawin terjadinya percampuran harta bersama, kecuali bila ada perjanjian kawin
- b. Jual beli yang dilakukan oleh jaksa, juru sita, pengacara, hakim, advokat, yang objeknya berada dalam sengketa
- c. Jual beli yang dilakukan oleh pegawai yang menduduki jabatan umum terhadap barang yang dilelang untuk kepentingan diri sendiri

Jual beli merupakan perjanjian *konsensual* yang ditegaskan pada Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi “*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar*”.⁹

Suatu akta dikatakan sebagai akta otentik jika akta itu dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Akta jual beli ialah salah satu bentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuatnya dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.¹⁰

Ketika para pihak berperkara menyerahkan akta otentik sebagai bukti di persidangan, hakim wajib menganggap apa yang dituangkan ke dalam akta tersebut adalah benar, selama ketidakbenaran atas akta itu tidak dibuktikan, karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna, namun jika ada para pihak yang merasa dirugikan dengan diterbitkannya akta otentik tersebut hakim

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT intermasa, 2005).

¹⁰ H. Salim HS, *Hukum Kontrak & Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).

wajib memeriksa kebenaran yang dinyatakan dalam akta itu. Perjanjian dianggap sah jika memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, yakni syarat pertama adalah sepakat, syarat kedua cakap (subjektif) lalu syarat ketiga suatu hal tertentu, dan syarat keempat adalah suatu sebab yang halal (objektif).

Akta jual beli tersebut dikatakan batal demi hukum oleh pengadilan karena pada saat akta jual beli itu dibuat tidak memenuhi persyaratan objektif dalam sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yang telah bertentangan dengan syarat ketiga yang berbunyi “*suatu hal tertentu*” menurut KUH-Perdata maksud dari suatu hal tertentu yakni :

- a. Yang bisa menjadi objek dalam perjanjian hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja (Pasal 1332 KUH-Perdata)
- b. Merupakan suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH-Perdata)
- c. Barang yang baru akan ada pada waktu yang akan datang, dapat dijadikan objek dalam perjanjian (Pasal 1334 KUH-Perdata).

Namun dalam perkara ini tidak ada suatu hal tertentu, karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut didasari dengan iktikad tidak baik serta objek yang diperjanjikan tidak ada, jika yang terjadi jual beli maka ada objeknya namun dalam kasus ini tidak ada jual beli yang dilakukan yang ada hutang piutang, dengan jaminan tanah dan rumah lantai 1 dan 2 milik Penggugat, namun Tergugat I secara curang telah membuat akta jual beli melalui tergugat II (PPAT) seolah-olah objek yang dijadikan sebagai jaminan hutang dijadikannya sebagai objek yang sah dalam jual beli.

Akta jual beli juga bertentangan dengan syarat keempat yang berbunyi “suatu sebab yang halal”. Dalam pasal 1335 KUH-Perdata mengatakan :

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Dari bunyi pasal tersebut dapat dikatakan yang dimaksud dengan sebab yang halal ialah : a) tidak tanpa sebab b) tidak sebab yang palsu c) tidak sebab yang terlarang.¹¹ Kausa yang palsu terjadi jika suatu kausa tidak sesuai dengan kejadian sebenarnya atau yang disimulasikan sehingga menimbulkan kekeliruan terhadap kausanya. Suatu perjanjian dikatakan bukan merupakan suatu sebab yang halal jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, serta ketertiban umum.¹²

Seperti yang terdapat dalam akta jual beli ini bukanlah merupakan suatu sebab yang halal, karena kausanya tidak sesuai dengan kejadian yang sebenarnya terjadi, yang mana hubungan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Hutang piutang dimana Penggugat sebagai pihak yang berhutang dengan jaminan hutang berupa tanah dan rumah lantai 1 dan lantai 2, dan Tergugat I sebagai pihak yang berpiutang, sehingga sangat jelas Tergugat I dalam membuat akta jual beli kepada Tergugat II (PPAT) tidak memberikan informasi yang sesuai dengan faktanya, serta telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta tersebut secara curang dengan itikad tidak baik.

Akta jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat II (PPAT) ialah akta yang dibuat berdasarkan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, mengacu pada Pasal 1365 KUH-Perdata mengatakan bahwa perbuatan melawan hukum ialah *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada*

¹¹ Gunawan Widjaja Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008).

¹² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010).

seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Semenjak adanya putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 pada perkara *Lindenbaum Versus Cohen* telah adanya perluasan definisi mengenai perbuatan melawan hukum yakni jika perbuatan tersebut bertentangan dengan hak milik orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.¹³ Untuk mengatakan suatu perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, tidak diwajibkan memenuhi keempat unsur tersebut, tetapi cukup dengan salah satu unsur yang terpenuhi, secara alternatif, sudah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum.¹⁴

Berdasarkan analisa penulis dalam perkara putusan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn, dikategorikan telah bertentangan dengan hak milik orang lain, karena tindakan yang dilakukan Tergugat I menguasai sertifikat hak milik punya Penggugat, yang mana sertifikat itu dikuasainya untuk dijadikan sebagai alas hak dalam pembuatan akta jual beli oleh Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemegang alas hak yang sah atas sertifikat tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah menimbulkan kerugian materiil dan kerugian moril bagi Penggugat, yang mengakibatkan akta jual beli karena didasari Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II (PPAT) oleh hakim dikatakan sebagai akta jual beli yang batal demi hukum.

¹³ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013).

¹⁴ Suhendro, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik Dan Praktik Yudisial*, ed. UII Press (Yogyakarta, 2014).

Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum memiliki kedudukan yang tidak sah dan cacat hukum, ditandai dengan adanya perbuatan berupa Tergugat I menguasai sertifikat hak milik atas tanah dan rumah lantai 1 dan 2 punya penggugat untuk dijadikannya sebagai alas hak dalam pembuatan akta jual beli tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sertifikat tersebut, yang mana isi dalam akta jual beli tersebut merupakan permintaan sepihak dari Tergugat I tanpa diketahui oleh Penggugat, sehingga tidak adanya kesepakatan diantara para pihak, karena yang Penggugat ketahui peristiwa hukum yang dilakukannya kepada Tergugat I ialah hutang piutang bukan jual beli, sehingga Penggugat sama sekali tidak mengetahui akan dibuatkannya akta jual beli tersebut.

Kemudian perbuatan tersebut melawan hukum tindakan dari Tergugat II (PPAT) membuat akta jual beli dengan mengisi pernyataan yang tidak benar tanpa diketahui penggugat telah bertentangan dengan Peraturan Kepala Bpn No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian adanya kesalahan pelaku, menurut pengamatan penulis dalam perkara ini kesalahan yang dilakukan pelaku yaitu membuat dan mengisi akta jual beli tanpa sepengetahuan penggugat yang berakibat hukum seolah-olah akta jual beli sah secara hukum.

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan dihubungkan dengan peraturan-peraturan hukum, hakim mengatakan akta jual beli tersebut batal demi hukum selain karena tidak terpenuhinya syarat objektif dalam perjanjian juga adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II (sebagai PPAT).

Pertimbangan hukum majelis hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn

Hakim memiliki tugas untuk menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan kepadanya. Hakim saat menjalankan kewenangannya bersifat pasif atau menunggu adanya perkara yang diajukan kepadanya. Hakim tidak diperkenankan menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara dengan alasan tidak ada peraturan hukumnya atau kurang jelas, justru hakim sebagai penegak hukum dia harus menggali, mengikuti, serta memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat (Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009) hingga dia menemukan peraturan yang tepat yang berhubungan dengan perkara yang diajukan kepadanya. Sebelum hakim menjatuhkan putusan terlebih dahulu harus memberikan alasan-alasan yang kuat dalam pertimbangan hukumnya.¹⁵

Pertimbangan Hakim adalah bagian yang sangat penting yang harus dikemukakan di pengadilan yang harus dilandasi dengan keadilan, dan kepastian hukum. Hakim saat mempertimbangkan putusannya harus melengkapi alasan-alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak. Dasar Hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan tidak boleh terlepas dari proses pembuktian serta fakta yang diungkap di persidangan. Fakta yang ditemukan dikaitkan dengan karakter sistem hukum Eropah Kontinental yakni sistem hukum yang digunakan Indonesia, dimana sumber hukum utamanya adalah perundang-undangan atau hukum yang tertulis, sehingga dalam pengambilan keputusan terdapat 2 (dua) hal yang mesti diperhatikan yakni fakta yang ditemukan dalam persidangan serta peraturan-peraturan yang ada. Putusan Hakim harus dilengkapi dengan pertimbangan hukum yang cukup dan

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013).

relevan, karena jika putusan yang kurang pertimbangan hukumnya dapat berakibat putusan dapat dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi.¹⁶

Pertimbangan Hukum merupakan suatu pendapat yang dinyatakan oleh Hakim untuk memperkuat dan mendukung putusannya yang dituangkan dalam amar putusan dengan bacaan “mengadili”. Seseorang yang merasa keberatan atas putusan tersebut terlebih dahulu harus memahami dengan baik dan teliti mengenai pertimbangan hukum sebelum mengajukan keberatan atas putusan itu.¹⁷

Adapun yang menjadi pertimbangan majelis Hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn adalah :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat dalam dalilnya pada pokoknya adalah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membuat akta jual beli nomor : 76/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II secara curang dan itikad tidak baik sehingga akta tersebut harus dicabut karena tidak sah dan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-16, Majelis Hakim sebelumnya telah menguraikan bahwa akta jual beli nomor 76/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II adalah suatu akta jual beli yang dibuat dengan berdasarkan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan demikian akta jual beli tersebut tidak sah dan cacat hukum dan tidak bisa dijadikan sebagai dasar membalik nama sertipikat Hak Milik Nomor 3197 ke atas nama Tergugat I, dengan demikian petitum ini juga dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 17 dan 18 yang mana keduanya saling berkaitan, yaitu mengenai akta jual beli nomor 76/2016 yang sebelumnya oleh majelis Hakim telah dipertimbangkan sebagai akta yang tidak mempunyai dasar alas yang sah dan benar sehingga segala perbuatan yang berdasar atas akta jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok dalam gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kovensi

¹⁶ M. Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim* (Yogyakarta: UII Press, 2014).

¹⁷ Harlen Sinaga, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil* (Jakarta: Erlangga, 2015).

telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas transaksi Jual Beli Nomor 76/2016 tanggal 20 Desember 2016 dan juga menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kovensi untuk menyerahkan tanah dan rumah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kovensi

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara telah dipertimbangkan bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kovensi dalam membuat akta jual beli nomor 76/2016 melalui Tergugat II Kovensi adalah suatu perbuatan yang melawan hukum dikarenakan dasar untuk melakukan pembuatan jual beli tersebut berdasarkan suatu perbuatan yang curang dikarenakan hal tersebut tidak diketahui dengan pasti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kovensi karena sepengetahuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi hal tersebut adalah pemenuhan syarat-syarat hutang piutang antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kovensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kovensi, dengan demikian dasar pembuatan akta jual beli tersebut oleh majelis Hakim dinyatakan tidak sah.

Menurut penulis pertimbangan-pertimbangan majelis hakim diatas saat memutuskan perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn sudah didasari dengan kecermatan dan kehati-hatian, serta pertimbangan-pertimbangan yang dikemukakan oleh Hakim sudah tepat dari segi yuridis dan sosiologis, dimana setelah Hakim melakukan tahap konstatir, kualifikasi, dan konstitur diperoleh fakta Hukum yang sebenarnya terjadi, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I bukanlah hubungan untuk dibuatkan akta jual beli melalui Tergugat II selaku Notaris & PPAT, tetapi yang terjadi adalah Hubungan Hutang Piutang dengan jaminan atas tanah dan rumah lantai 1 dan 2 milik Penggugat. Akta Jual Beli yang telah diterbitkan Tergugat II (PPAT) dianggap sebagai akta yang tidak sah, tidak benar, tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna, cacat hukum dan akta tersebut harus dicabut dikarenakan bertentangan dengan Pasal 1320 KUH-Perdata ayat (3) dan (4) dan Pasal 1365 KUH-Perdata.

4. Penutup

Berdasarkan pemaparan diatas dapat ditarik dua kesimpulan yakni, pertama, akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat II pada perkara nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn dinyatakan oleh Hakim sebagai akta yang batal demi hukum, karena saat pembuatannya tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, serta adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II (PPAT) pada Penggugat berupa menguasai sertifikat hak milik atas tanah dan rumah lantai 1 dan 2 untuk dijadikan sebagai alas hak dalam pembuatan akta jual beli melalui Tergugat II (PPAT) tanpa sepengetahuan Penggugat.

Kedua, Pertimbangan majelis Hakim terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn didasari dengan fakta-fakta yang diungkap dipersidangan yakni tidak terpenuhinya syarat objektif dalam pembuatan akta jual beli, serta adanya serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II (PPAT) terhadap Penggugat yakni membuat dan mengisi akta jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat dan dengan fakta yang telah ditemukan tersebut dihubungkan dengan peraturan hukum, sehingga pertimbangan hakim tersebut sudah didasari dengan alasan yang tepat yang sesuai dengan aturan-aturan hukum.

Adapun yang menjadi saran dalam penelitian ini PPAT dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik berupa perbuatan hukum tertentu, harus berdasarkan etika profesi serta tunduk kepada peraturan yang mengaturnya, jangan hanya mementingkan fee atau uang jasa yang diterima dari kliennya tetapi rela melakukan kecurangan atau memanipulasi fakta yang mengakibatkan ada pihak yang

dirugikan serta Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum harus memaparkan pendapatnya disertai dengan alasan-alasan yang logis dan sistematis yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan hukum yang mengaturnya, agar putusan yang nantinya dijatuhkan oleh Hakim dilandasi dengan keadilan dan kepastian hukum, serta tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bersengketa,

5. Daftar Pustaka

A. Buku

- H. Salim HS. *Hukum Kontrak & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- . *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Harlen Sinaga. *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga, 2015.
- Herlien Budiono. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- M. Natsir Asnawi. *Hermeneutika Putusan Hakim*. Yogyakarta: UII Press, 2014.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013.
- Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.
- Putusan Pengadilan Negeri Sleman. 27/PDT.G/2018/PN.SMN (2018).
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soepomo. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 2004.

Soeroso. *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT intermasa, 2005.

Sudarsono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipt, 2004.

Suhendro. *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik Dan Praktik Yudisial*. Edited by UII Press. Yogyakarta, 2014.

Urip Santoso. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana, 2016.

Zainal Asikin. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah