

# Gorontalo Law Review

Volume 8 - No. 1 – April 2025

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



## **ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (NIET ZOUDE AANGEGAAN) (STUDI PUTUSAN NOMOR 113/PDT.G/2019/PN.MJK)**

**Erlangga Wira Yudha**

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
email : [20071010102@student.upnjatim.ac.id](mailto:20071010102@student.upnjatim.ac.id)

**Wiwin Yulianingsih**

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
email : [wiwiny.ih@upnjatim.ac.id](mailto:wiwiny.ih@upnjatim.ac.id)

### **Abstrak**

Penelitian ini membahas validitas perjanjian jual beli tanah yang diduga dibuat berdasarkan penipuan (*niet zoude aangegaan*), dengan menggunakan studi kasus Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan yuridis, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari studi literatur dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan adanya hubungan hukum yang kompleks antara para pihak, termasuk hubungan utang dan kredit, peminjaman sertifikat tanah, serta jual beli tanah. Meskipun hubungan hukum ini diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terdapat indikasi penggunaan identitas palsu oleh pembeli dalam Akta Jual Beli Nomor 85/2017. Akta ini, yang dibuat oleh notaris, diduga melanggar persyaratan subjektif untuk validitas perjanjian, yaitu perjanjian yang timbul dari penipuan. Akibat penipuan ini, akta dapat dibatalkan melalui proses pengadilan karena tidak memenuhi persyaratan validitas perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini menyoroti pentingnya kejujuran dalam membuat perjanjian, terutama dalam transaksi jual beli tanah, untuk menghindari sengketa hukum yang merugikan pihak-pihak yang terlibat.

**Kata kunci:** Perjanjian Jual Beli, *Niet Zoude Aangegaan*, Putusan Hakim.

### **Abstract**

*This research discusses the validity of a land sale and purchase agreement allegedly made on the basis of deception (niet zoude aangegaan), using a case study of Decision Number 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. This research uses a normative legal method with a statutory approach, case approach, and conceptual approach. The data used in this research is secondary data obtained*

*from literature studies and interviews. The results show that there are complex legal relationships between the parties, including debt and credit relationships, land certificate lending, and buying and selling of land. Although this legal relationship is regulated in accordance with the applicable provisions, there are indications of the use of false identity by the buyer in the Deed of Sale and Purchase No. 85/2017. This deed, which was made by a notary, allegedly violates the subjective requirement for the validity of an agreement, namely an agreement arising from fraud. As a result of this fraud, the deed can be canceled through a court process because it does not meet the validity requirements of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. This research highlights the importance of honesty in making agreements, especially in land sale and purchase transactions, to avoid legal disputes that harm the parties involved.*

**Keywords:** Sale And Purchase Agreement, Niet Zoude Aangegaan, Judge's Decision.

## 1. PENDAHULUAN

Perjanjian adalah situasi di mana beberapa pihak saling berjanji untuk melakukan tindakan tertentu, di mana satu pihak atau lebih membuat ikatan dengan pihak lain atau lebih. Pada umumnya, perjanjian dapat dibuat secara bebas, dilakukan dengan siapa saja, serta ditentukan bentuknya, baik tertulis maupun tidak tertulis, dan dapat menetapkan syarat-syarat dari perjanjian tersebut. Salah satu jenis perjanjian jual beli yang umum dilakukan oleh masyarakat adalah perjanjian jual beli tanah. Pentingnya tanah dalam kehidupan manusia mengakibatkan permintaan terhadap tanah semakin meningkat seiring berjalannya waktu. Situasi ini mendorong keinginan untuk memiliki dan menguasai tanah, dan salah satu cara untuk memperoleh tanah adalah melalui transaksi jual beli tanah. Selain dianggap sebagai salah satu bentuk pengalihan hak atas tanah, jual beli tanah juga mencakup pengalihan kepemilikan tanah, bukan hanya sekadar jual beli. (Sari, 2022).

Salah satu cara yang umumnya dilakukan oleh masyarakat untuk mendapatkan hak milik atas suatu benda adalah melalui jual beli. Jual beli menurut KUHPer (yang seterusnya disingkat KUHPer) Pasal 1457 adalah, para pihak melakukan perjanjian dimana satu pihak berjanji untuk memberikan suatu barang, dan pihak yang lain berjanji untuk membayar harganya (Miru & Pati, 2019).

Secara umum, perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan secara dibawah tangan atau dengan akta autentik. Namun, demi menjamin keabsahan dan memperoleh kepastian hukum, sebaiknya perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang (dalam hal ini salah satunya yang berwenang adalah Notaris). (Irmawati et al., 2020).

Seiring meningkatnya kebutuhan akan tanah dalam kehidupan masyarakat, banyak orang membeli tanah diluar daerah tempat tinggalnya, yang dikenal sebagai kepemilikan tanah secara guntai atau *absentee*, yang merupakan tanah namun terletak diluar wilayah tempat tinggal pemiliknya, atau dapat diartikan tanah *absentee* sebagai tanah yang terletak jauh dari pemiliknya (Harsono, 2003). Sebagai contoh, seseorang yang tinggal di kota membeli tanah pertanian di desa-desa untuk dijadikan peluang bisnis properti atau perumahan, sementara sebagian besar pemilik tanah yang tinggal di kota sudah memiliki pekerjaan lain. Larangan kepemilikan tanah secara *absentee* diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 yaitu:

*“Dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan*

*memiliki bidang tanah di luar kecamatan dimana ia bertempat tinggal.”*

Sebenarnya, larangan kepemilikan tanah *absentee* ini bertujuan untuk memastikan bahwa petani atau pemilik tanah yang berada di daerah tersebut dapat memiliki dan mengelola tanah pertanian secara mandiri sehingga menghasilkan produktivitas yang maksimal. Jika seseorang atau badan hukum dibiarkan untuk memiliki tanah secara *absentee* dengan berbagai tujuan, hal ini dapat menimbulkan ketidakadilan, karena tanah tersebut tidak dapat dikelola oleh pemilik yang berada di sekitar daerah letak tanah itu. Hal ini pun bertentangan dengan tujuan reformasi agraria di Indonesia.

Dewasa ini, kepemilikan tanah *absentee* di Indonesia masih banyak terjadi, dan menjadi salah satu tantangan dalam menerapkan larangan kepemilikan tanah secara *absentee* yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah (yang di singkat menjadi PP2PT). Salah satu contohnya terdapat dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN Mjk (yang di singkat menjadi Studi Kasus), dengan menggunakan data kependudukan yang dipalsukan pada saat pembuatan Akta Jual Beli (disingkat AJB) Nomor 85 Tahun 2017 pihak Pembeli yaitu Mawar, SE., M.Ak. yang berdomisili di Surabaya membeli tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik (disingkat SHM) Nomor 1109 yang letaknya di Desa Dlanggu, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto seluas 1.260m<sup>2</sup>.

Kasus ini berawal dari pinjaman utang piutang yang dilakukan Alm. Siti dengan Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu dengan jaminan SHM Nomor 1109 atas tanah sawah seluas 1.260m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Dlanggu, Kab. Mojokerto. Kemudian peralihan kepemilikannya dilakukan dengan cara Mawar, SE., M.Ak. membayar utang tersebut sebesar Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) kemudian dibuatkan AJB dihadapan Notaris Anton. Keterangan dalam AJB tersebut adalah alamat Pembeli yakni Mawar, SE., M.Ak selaku Pembeli tertulis berada di Dusun Claket, RT 001 RW 004, Desa Randugenengan, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto. Hal ini menimbulkan keingintahuan penulis untuk mengkaji lebih jauh dan membahasnya dalam penelitian jurnal ini.

## **2. METODE PENELITIAN**

Dalam Penelitian ini kami menggunakan Jenis Penelitian Hukum Empiris. Alasan kami mengambil jenis penelitian ini, karena penelitian hukum secara empiris adalah penelitian yang cara pendekatan langsung dan terstruktur. Kami telah mengumpulkan data dari berbagai sumber, baik dari database publikasi seperti buku, jurnal, website dan materi online lainnya. Di samping itu kami juga telah mengumpulkan data lapangan dengan melakukan wawancara secara langsung dengan narasumber yang berkaitan erat dengan objek penelitian kami. Setelah melakukan pengumpulan data kami melakukan penyusunan data dengan seksama hingga data yang tersusun terasa valid. Kami benar – benar menggunakan data primer dan juga data sekunder. (Kasim et al., 2023)

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Hubungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.**

Hubungan hukum merupakan hubungan yang diatur oleh peraturan hukum. Hubungan ini terdiri dari hak dan kewajiban dalam kehidupan sosial, dan jika hak serta kewajiban tersebut tidak terpenuhi, maka dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan hukum. Hubungan hukum biasanya timbul karena adanya peristiwa hukum, dan peristiwa hukum itu sendiri karena undang-undang atau perjanjian. Hubungan hukum dapat terjadi antara sesama subjek hukum maupun antara subjek hukum dengan objek hukum. Hubungan hukum antara sesama subjek hukum dapat terjadi antara satu pihak dan pihak lainnya, antara seseorang dengan badan hukum, serta antara badan hukum dengan badan hukum lainnya (Yuhelson, 2017).

Menurut Soeroso, hubungan hukum atau dalam bahasa Belanda disebut *Rechtbetrekkingen* adalah hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih berkaitan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang saling berhadapan. Setiap hubungan hukum memiliki dua aspek, yaitu Aspek kekuasaan/kewenangan atau hak (*bevoegdheid*) dan kewajiban (*plicht*). Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum disebut sebagai hak. R. Soeroso membagi macam-macam hubungan hukum ke dalam tiga jenis hubungan hukum, yaitu: (Yuhelson, 2017)

- 1) Hubungan hukum bersegi satu (*Eenzijdige Rechtsbetrekkigen*);
- 2) Hubungan hukum bersegi dua (*Tweezijdige Rechtsbetrekkigen*);
- 3) Hubungan hukum antara satu subjek dengan subjek hukum lain;

Hubungan hukum yang pertama dalam Studi Kasus merupakan hubungan hukum terkait utang piutang dengan jaminan yang dilakukan oleh Alm. Siti dengan Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu. Utang piutang adalah perjanjian antara satu pihak dengan pihak lain dengan objek perjanjian umumnya berupa uang (Supramono, 2013). Perjanjian utang piutang secara umum termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPer. Objek dari perjanjian pinjam meminjam tersebut, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1754 KUHPer, adalah barang-barang yang habis karena pemakaian, seperti benda-benda keperluan rumah tangga, bahan makanan, dan lain-lain. Sedangkan uang dapat dikatakan sebagai objek perjanjian pinjam meminjam karena uang berfungsi sebagai alat tukar yang dapat habis karena dipakai untuk berbelanja dan membeli keperluan lainnya.

Hubungan hukum utang piutang tersebut terdapat dalam Studi Kasus yakni, hubungan hukum antara Alm. Siti semasa hidupnya dengan Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu pada tanggal 18 Juni 2015. Pada hubungan ini Alm. Siti meminjam uang secara kredit dengan jaminan kepada Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang dipinjam dengan sistem musiman yang berarti tidak mengangsur, tetapi hanya membayar bunga sebesar 4% dengan jaminan SHM Nomor 1109 atas nama Siti, jaminan yang dimaksud adalah tanah yang terletak di Desa Dlanggu, Kecamatan Dlanggu, Kabupaten Mojokerto, seluas 1.260m<sup>2</sup> atas nama Siti.

Hubungan utang piutang tersebut dilengkapi dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 70 dan Kuasa Jual Nomor 71 yang dibuat dihadapan Notaris Topo. dengan para pihak yang menghadap adalah Alm. Siti sendiri didampingi oleh Juki beserta dengan Ibu Elok selaku pimpinan dari Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu. Sehingga dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara Alm. Siti dengan Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu adalah hubungan utang piutang yang disertai dengan jaminan.

Hubungan hukum selanjutnya adalah hubungan hukum pinjam meminjam yang dilakukan oleh Alm. Siti dengan Juki. Kegiatan pinjam meminjam dalam kehidupan bermasyarakat dengan tujuan saling tolong menolong antara sesama bukanlah merupakan hal yang baru. Pertolongan yang diperlukan bermacam-macam bentuknya diantaranya adalah memberikan pinjaman sertifikat tanah untuk mengambil fasilitas kredit di koperasi atau perorangan (Liman et al., 2022).

Perbuatan hukum meminjamkan sertifikat tanah ini diawali dengan perbuatan meminjamkan yang dilakukan oleh pemilik sertifikat kepada peminjam sertifikat. Terdapat 2 (dua) pengaturan tentang ketentuan Pinjam ini dalam KUHPer yaitu Pinjam pakai, diatur dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 KUHPer; Pinjam meminjam, diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPer.

Objek pinjam pakai ini adalah segala sesuatu yang dapat digunakan oleh orang dan tidak musnah atau habis karena pemakaian tersebut. Hubungan hukum pinjam meminjam tersebut terdapat dalam Studi Kasus. yaitu hubungan hukum yang terjadi antara Alm. Siti dengan Juki, dimana pada tanggal 18 Juni

2015 Alm. Siti membuat perjanjian pinjam meminjam SHM Nomor 1109 atas nama Siti dengan Juki dengan sepengetahuan dan persetujuan istri Juki yaitu Muni. Dalam perjanjian tersebut berlaku ketentuan Alm. Siti meminjamkan sertifikat tersebut selama satu tahun atau harus dikembalikan oleh Juki pada tanggal 18 Juni 2016.

Sedangkan pada Tahun 2016 semasa hidup Alm. Siti bersama dengan salah satu anaknya yaitu Luki (Tergugat I) pernah meminta sertifikat tersebut secara langsung kepada Juki tetapi hanya dijanji-janjikan saja, Juki tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut dengan berbagai alasan yang pada intinya sertifikat tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Juki dan istrinya Muni kepada Alm. Siti atau kepada ahli warisnya. Sehingga dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara Alm. Siti dengan Juki adalah hubungan pinjam meminjam SHM.

Hubungan hukum yang terakhir adalah hubungan hukum jual beli yang dilakukan oleh Alm. Siti dengan Mawar, SE., M.Ak. Jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, pihak penjual memiliki kewajiban untuk menerima harga dan menyerahkan objek jual beli kepada pihak pembeli. Sementara itu, pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Hubungan hukum jual beli tersebut terdapat dalam Studi Kasus yaitu hubungan hukum jual beli yang terjadi antara Alm. Siti dengan Mawar, SE., M.Ak. (Mawar, SE., M.Ak) melalui perantaraan dari pegawai Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu yaitu Nursu yang menjadi penghubung antara Mawar, SE., M.Ak. dan Alm. Siti, serta Alm. Siti juga memiliki utang dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan. Pada saat itu yang hadir dihadapan Notaris adalah Juki dan juga Alm. Siti, dan juga diketahui bahwa tanah milik Alm. Siti akan dijual dari Juki dan Mawar, SE., M.Ak. sangat berminat untuk membeli lokasi tanah tersebut.

Selanjutnya, utang dari Alm. Siti adalah sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dan utang tersebut telah dilunasi pada Tanggal 16 Maret 2016 oleh Mawar, SE., M.Ak. Sehingga dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara Alm. Siti dan Mawar, SE., M.Ak. adalah hubungan hukum jual beli SHM melalui perantaraan dari pegawai Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu.

Analisis penulis berdasarkan Studi Kasus adalah ketiga hubungan hukum yang terjadi dalam Putusan telah sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu, yang pertama adalah hubungan hukum bersegi satu (*Eenzijdige Rechtsbetrekkigen*) yang juga diatur dalam Pasal 1234 KUHPer tentang perikatan, hal ini telah sesuai dengan hubungan hukum pinjam meminjam sertifikat antara Alm. Siti dengan Juki.

Hubungan hukum selanjutnya adalah hubungan hukum bersegi dua (*Tweezijdige Rechtsbetrekkigen*) yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPer, hal ini telah sesuai dengan hubungan jual beli yang sebagai syarat pinjaman utang piutang dengan jaminan sertifikat yang dilakukan oleh Alm. Siti dengan Koperasi Serba Usaha Jaya Selalu.

Hubungan hukum yang terakhir dalam Putusan adalah hubungan hukum antara satu subjek dengan subjek hukum lain. Hubungan hukum ini terkait dengan hak milik atau *Eigendomsrecht* yang diatur dalam Pasal 570 KUHPer, hal ini telah sesuai dengan hubungan perpindahan hak milik setelah dilakukannya jual beli. Pemilik tanah berhak menikmati hasil dari tanah tersebut, selama tidak melanggar ketentuan perundang-undangan. Sementara itu, subjek hukum lain berkewajiban mengakui bahwa pemilik adalah orang yang memiliki tanah tersebut dan pemilik berhak menikmati dan memungut hasil dari tanah tersebut. Hal ini telah sesuai karena setelah dilakukannya proses jual beli tersebut maka Mawar, SE., M.Ak. melakukan pemindahtanganan dan proses balik nama terhadap tanah yang telah dibelinya dari Alm. Siti tersebut. Dengan demikian Mawar, SE., M.Ak. adalah pembeli akta dengan jaminan utang dari Alm. Siti.

**B. Keabsahan Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.**

Guna memastikan keamanan dan perlindungan hukum terhadap hak pribadi dalam proses peralihan hak atas tanah, peralihan tersebut haruslah dilakukan melalui akta. Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Akte*. Pitlo mendefinisikan akta sebagai dokumen yang ditandatangani, dibuat untuk dipahami dan dibuat sebagai bukti untuk keperluan pihak-pihak terkait (Juniarta & Swardhana, 2021). Sementara itu, menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah dokumen yang ditandatangani dan berisi peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau pernyataan, yang dibuat dengan sengaja sejak awal untuk tujuan pembuatan tersebut (Mertokusumo, 2006).

Akta autentik adalah dokumen yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang (Notaris), sementara akta dibawah tangan adalah kesepakatan antara para pihak yang melakukan perjanjian. Akta memiliki dua fungsi utama, yaitu fungsi formil (*Formalitas Causa*) dan fungsi alat bukti (*Probationis Causa*). Fungsi formil akta berarti bahwa untuk menjamin kelengkapan atau kesempurnaan suatu perbuatan hukum, akta haruslah dibuat. Sementara itu, fungsi sebagai alat bukti berarti akta tersebut sengaja dibuat sejak awal sebagai pembuktian di masa mendatang (Tjukup et al., 2016).

Hukum Kenotariatan mengenal dua macam jenis akta berdasarkan cara pembuatannya, yaitu:

- 1) Akta Autentik
  - a. Akta Para Pihak (*Partij Akte*);
  - b. Akta Pejabat (*Ambtelijk* atau *Relaas Akte*);
- 2) Akta Dibawah Tangan

Salah satu contoh AJB yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang (Notaris) terdapat dalam Studi Kasus yaitu AJB Nomor 85 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Anton.

Terjadinya pembuatan AJB ini berawal pada tanggal 30 Juni 2017 semasa hidup Alm. Siti bersama dengan Juki dan Mawar, SE., M.Ak. bersama-sama menghadap kepada Notaris Anton untuk menjamin keamanan dan ikatan hukum antara Alm. Siti sebagai pemilik tanah yang sah dan pihak penjual dengan Mawar, SE., M.Ak. sebagai Pembeli. Objek jual beli adalah tanah sawah seluas 1.260m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Dlanggu, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto Jawa Timur. Di dalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 disebutkan bahwa pihak-pihak yang disebutkan dalam jual beli ini adalah Alm. Siti selaku Penjual yang disebut Pihak Pertama. Mawar, SE., M.Ak. selaku Pembeli yang disebut Pihak Kedua. Dan dalam melakukan perbuatan hukum Alm. Siti telah mendapat persetujuan dari anak satu-satunya yang bernama Juki.

AJB Nomor 85 Tahun 2017 berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi) jual beli yang dilakukan dengan harga Rp. 507.000.000 (lima ratus tujuh juta rupiah). Alm. Siti sebagai Pihak Pertama telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari Mawar, SE., M.Ak. sebagai Pihak Kedua. Mawar, SE., M.Ak. sebagai Pihak Kedua menyatakan bahwa dengan jual beli tersebut kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan Undang-Undang yang berlaku. Alm. Siti dan Mawar, SE., M.Ak sepakat bahwa objek jual beli atas tanah tersebut telah saling diterima dan diketahui, baik mengenai keadaan, letak dan bentuk serta objek hak atas tanah telah diserahkan oleh Alm. Siti sebagai Pihak Pertama dalam keadaan kosong kepada Mawar, SE., M.Ak selaku Pihak kedua.

Alm. Siti sebagai Pihak Pertama dan Mawar, SE., M.Ak sebagai Pihak Kedua menjamin bahwa kedua identitas diri, KTP dan semua surat yang mendasari pembuatan AJB yang diperlihatkan kepada Notaris Anton adalah sah dan benar. Apabila di kemudian hari dapat dibuktikan palsu atau tidak benar atau tidak

berhak, Alm. Siti sebagai Pihak Pertama dan Mawar, SE., M.Ak sebagai Pihak Kedua sanggup menanggung segala akibat yang ditimbulkan.

Proses pembuatan AJB oleh Notaris/PPAT tentunya harus sesuai berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Notaris/PPAT harus senantiasa selalu berhati-hati dan teliti dalam menjalankan profesinya, terutama dalam proses pembuatan suatu akta. Sebab, akibat hukum yang ditimbulkan oleh akta autentik tersebut mengikat para pihak yang tercantum dalam akta autentik tersebut. Dewasa ini, kebutuhan akan akta autentik untuk menjamin kepastian hukum semakin meningkat.

Masyarakat semakin sadar terkait akibat hukum dalam membuat dan melaksanakan perjanjian dengan subjek hukum lain. Akta autentik menjadi salah satu pilihan yang tepat untuk merumuskan hak dan kewajiban para pihak dengan jelas, sehingga terjamin kepastian hukumnya. Seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. Kewenangan Notaris tercantum pada Pasal 1868 KUHPer yang menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Lebih khusus lagi Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai sebuah perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan (Sari, 2022).

Keabsahan suatu perjanjian di Indonesia didasarkan pada beberapa syarat yang terdapat dalam KUHPer, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPer. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*). Perjanjian yang tidak memenuhi salah satu syarat subjektif menjadi tidak sah sehingga dapat diminta dibatalkan (*canceling*) oleh salah satu pihak (Sari, 2022). Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*) dan dianggap tidak pernah ada, tanpa perlu meminta pembatalan ke pengadilan.

Keterangan yang terdapat dalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Anton. disebutkan bahwa data diri Mawar, SE., M.Ak sebagai Pihak Kedua adalah bertempat tinggal di Dusun Claket, RT 001 RW 004, Ds. Randugenengan, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto sesuai dengan KTP Nomor 3516095903760001. Hal tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada bahwa tempat tinggal Mawar, SE., M.Ak. adalah berada di Jl. Simo Kwagean No. 82, Kel. Kupang Krajan, Kec. Sawahan, Kota Surabaya sesuai yang ada didalam KTP milik Mawar, SE., M.Ak. yang asli dengan Nomor 3578065903760006.

Sedangkan menurut keterangan dari Bapak Ansorul Huda, SH., MH. Advokat dan Konsultan Hukum “Ansorul & Partners” setelah dilakukan pemeriksaan ulang pada Dinas Pendudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Mojokerto diperoleh hasil bahwa KTP dengan Nomor milik Mawar, SE., M.Ak 3516095903760001 tidak terdaftar pada sistem Dinas Pendudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Mojokerto, sesuai dengan surat Konfirmasi Permohonan Informasi KTP dan KK yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Mojokerto Nomor 470/1186/416-111/2023 yang menyatakan bahwa KTP Mawar, SE., M.Ak. dengan Nomor 3516095903760001 status kependudukannya tidak terdaftar.

Selanjutnya di dalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 tersebut disebutkan bahwa semasa hidup Alm. Siti pada saat dibuatnya AJB tersebut dalam melakukan perbuatan hukum telah mendapatkan persetujuan dari anak satu-satunya yang bernama Juki serta Kartu Keluarga dengan Nomor 3516132901030206 milik Juki tertulis bahwa orang tua dari Juki sendiri adalah Jumain dan Alm. Siti, sedangkan pada pemeriksaan yang dilakukan oleh Bapak Ansorul Huda, SH.,

MH. Advokat dan Konsultan Hukum “Ansolul & Partners” pada Dinas Pendudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Mojokerto ditemukan fakta bahwa KTP Nomor 3516131606760003 status kependudukannya terdaftar dengan nama Juki sesuai dengan Surat Konfirmasi Permohonan Informasi KTP dan KK Nomor 470/1186/416-111/2023 Dinas Pendudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Mojokerto, tetapi Kartu Keluarga 3516132901030206 milik Juki tersebut tertulis bahwa Ibu dari Juki adalah Markamah, dan bukan Alm. Siti.

Pencantuman identitas palsu dalam suatu perjanjian dapat dianggap sebagai penipuan (*bedrog*) sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1321 KUHP. Sebagai akibat, penipuan (*bedrog*) tersebut melanggar syarat subjektif Pasal 1320 KUHP butir 1 (satu) terutama mengenai kesepakatan para pihak. Kesepakatan yang berdasarkan kehendak bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak terpenuhi apabila kesepakatan tersebut timbul atas dasar suatu paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUHP yang menyebutkan bahwa kesepakatan dianggap tidak sah apabila kesepakatan tersebut diberikan atau diperoleh karena paksaan, kekhilafan, atau penipuan (Pratama & Apriani, 2023).

Pada kasus yang terdapat dalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Anton yang menyebutkan bahwa data diri Mawar, SE., M.Ak. sebagai Pihak Kedua adalah bertempat tinggal di Dusun Claket, RT 001 RW 004, Ds. Randugenengan, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto sesuai dengan KTP Nomor 3516095903760001. Hal tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada bahwa tempat tinggal Mawar, SE., M.Ak adalah berada di Jl. Simo Kwagean No. 82, Kel. Kupang Krajan, Kec. Sawahan, Kota Surabaya sesuai yang ada didalam KTP milik Mawar, SE., M.Ak yang asli dengan Nomor 3578065903760006.

Keterangan selanjutnya yang terdapat dalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 disebutkan bahwa Alm. Siti dalam melakukan perbuatan hukum telah mendapat persetujuan dari anak satu-satunya yaitu Juki, namun pada kenyataannya Alm. Siti hanya memiliki 3 (tiga) anak yakni, Luki (Tergugat I), Lifah (Tergugat II), dan Faruk (Tergugat III). Pada Pasal 6 AJB Nomor 85 Tahun 2017 tertulis bahwa para pihak masing-masing menjamin bahwa identitas diri, KTP dan semua surat yang mendasari pembuatan Akta tersebut yang diperlihatkan dihadapan Notaris Anton adalah sah dan benar, akan tetapi pada kenyataannya kedua identitas yang dihadirkan oleh Mawar, SE., M.Ak. dan Juki terbukti tidak benar.

Berdasarkan beberapa keterangan yang tidak sesuai tersebut yang termuat di dalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 penulis mengambil kesimpulan bahwa dalam pembuatan AJB Nomor 85 Tahun 2017 tersebut didasari dengan dasar tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*). Hal tersebut dapat terlihat dalam pernyataan bahwa pada saat terjadinya proses jual beli dan dalam melakukan perbuatan hukum Alm. Siti telah mendapatkan persetujuan dari anak satu-satunya yang bernama Juki. Sedangkan, pada kenyataannya Alm. Siti hanya memiliki 3 (tiga) anak yakni, Luki(Tergugat I), Lifah (Tergugat II), dan Faruk (Tergugat III). Selanjutnya mengenai kejelasan data diri pihak yang menghadap kepada Notaris/PPAT tersebut terutama pada keterangan domisili para pihak yang menyebutkan bahwa Mawar, SE., M.Ak. bertempat tinggal di Dusun Claket, RT 001 RW 004, Desa Randugenengan, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto dan sesuai dengan KTP Nomor 3516095903760001. Padahal seharusnya tempat tinggal Mawar, SE., M.Ak. yang sesuai dengan KTP asli yang dimilikinya dengan Nomor 3578065903760006 adalah berada di Simo Kwagean 82, RT 005 RW 001, Kel. Kupang Krajan, Kec. Sawahan, Kota Surabaya.

Keterangan-keterangan yang tidak benar dan tertulis didalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 tersebut membuat semakin jelas bahwa perbuatan jual beli tanah antara Alm. Siti dan Mawar, SE., M.Ak. tersebut didasari dengan dasar tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*). Hal tersebut dapat dilihat dari keterangan

perihal data diri domisili dari para pihak yang tidak sesuai tersebut bahwa objek jual beli yakni SHM No. 1109 atas nama Alm. Siti seluas 1.260m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Dlanggu tersebut dibeli oleh Mawar, SE., M.Ak. sebagai Pihak Kedua (Pembeli) yang tidak berdomisili disekitar lokasi objek tanah, maka status dari tanah tersebut adalah tanah pertanian yang kepemilikannya secara guntai atau *Absentee*.

Pengertian tanah *absentee* menurut Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 dalam Pasal 1 (b) dan Pasal 3 ayat (1) dan (2) yaitu, tanah pertanian yang dimiliki oleh orang yang bertempat tinggal di luar daerah tempat tanah itu berada. Tanah *Absentee* adalah tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal pemilikinya.

Ketentuan kepemilikan tanah *Absentee* tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badang Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian Pasal 2 ayat (1) yaitu, tujuan dan maksud dari Peraturan ini adalah untuk mengurangi kesenjangan sosial, pemeratakan kesejahteraan masyarakat, dan menjamin ketahanan pangan. Selain itu Pasal 3 ayat (1) menekankan bahwa luas penguasaan dan pemilikan tanah pertanian perlu dibatasi agar tercapainya pemerataan kesejahteraan masyarakat.

Larangan kepemilikan tanah secara *Absentee* dikecualikan kepada pegawai negeri. Pasal 3 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 menentukan bahwa:

*“sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah ini, pengecualian, pengecualian dari ketentuan-ketentuan mengenai larangan untuk memiliki tanah pertanian secara guntai (absentee) yang berlaku bagi para pegawai negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 280) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 112) sampai batas 2/5 (dua perlima) dari maksimal pemilikan tanah untuk daerah Tingkat II yang bersangkutan diperlakukan juga bagi:*

- a) Pensiunan pegawai negeri, dan*
- b) Janda pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri selama tidak menikah lagi dengan seorang bukan pegawai negeri atau pensiunan pegawai negeri”*

Pegawai Negeri Sipil diperbolehkan memiliki tanah *Absentee* menjelang dua tahun sebelum pensiun dan luas pemilikan tanahnya tidak boleh melebihi 2/5 (dua perlima) dari luas maksimal di daerah Kabupaten/kota yang bersangkutan. Pengecualian tambahan berlaku untuk pensiunan pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri. Selain itu, masih ada pengecualian lain yang terdapat dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 yang menyebutkan bahwa:

*“seorang pegawai negeri dalam waktu 2 (dua) tahun menjelang masa pensiun diperbolehkan membeli tanah pertanian secara guntai (absentee) seluas sampai 2/5 (dua perlima) dari batas maksimum penguasaan tanah untuk Daerah Tingkat II yang bersangkutan”*

Pada Studi Kasus disebutkan bahwa data diri Mawar, SE., M.Ak. adalah Janda (Cerai Mati), memiliki pekerjaan sebagai Dosen Fakultas X Universitas XXX Surabaya dan bertempat tinggal di Jl. Simo Kwagean No. 82 Surabaya. Sementara data yang ditemukan penulis, Mawar, SE., M.Ak. adalah Pegawai Negeri Sipil Penata Muda Tingkat I / IIIb dengan Nomor Induk Pegawai 02367-ET yang berstatus janda cerai mati. Mawar, SE., M.Ak. masih aktif mengajar sebagai dosen di Fakultas X Universitas XX Surabaya dan belum pensiun, dan pada saat kepemilikan tanah dengan SHM Nomor 1109 yang terletak di Desa Dlanggu tersebut Mawar, SE., M.Ak. juga belum memasuki 2 (dua) tahun masa pensiun.

Mawar, SE., M.Ak. juga berdomisili di Jl. Simo Kwagean No. 82 Surabaya sesuai dengan KTP asli Nomor 3578065903760006 yang dimilikinya, sehingga dapat diketahui bahwa domisili asli Mawar, SE., M.Ak. terletak jauh dari objek tanah yang dimilikinya yaitu SHM Nomor 1109 yang terletak di Desa Dlanggu, Kab. Mojokerto sehingga tanah tersebut status kepemilikannya adalah secara guntai atau *Absentee*.

Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 280) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 112) yang menyebutkan bahwa, batas 2/5 (dua perlima) dari maksimal pemilikan tanah untuk daerah Tingkat II yang bersangkutan juga berlaku bagi pensiunan pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri. Serta juga tidak sesuai dengan ketentuan pengecualian pada Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 yang menentukan bahwa:

*“seorang pegawai negeri dalam waktu 2 (dua) tahun menjelang masa pensiun diperbolehkan membeli tanah pertanian secara guntai (absentee) seluas sampai 2/5 (dua perlima) dari batas maksimum penguasaan tanah untuk Daerah Tingkat II yang bersangkutan”*

Pada kenyataannya memang benar bahwa Mawar, SE., M.Ak. adalah seorang Janda Pegawai Negeri dan tidak menikah kembali lagi dengan seorang bukan pegawai negeri. Namun, Mawar, SE., M.Ak. pada saat ini masih aktif mengajar di Fakultas X Universitas XX Surabaya dan belum memasuki 2 (dua) tahun masa pensiunnya. Sehingga hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ada dan diatur tersebut.

Analisis penulis berdasarkan Studi Kasus adalah perjanjian jual beli yang dilakukan sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHP. Namun, terdapat cacat hukum pada bagian komparasi akta yang menyatakan bahwa Juki sebagai anak satu-satunya atau ahli waris dari Alm. Siti tidak dibuktikan dengan adanya akta kelahiran yang sesuai dan Surat Keterangan Waris (SKW) atau Kartu Keluarga yang sesuai juga. Dengan demikian bagian komparasi akta merupakan tanggung jawab dari pejabat yang membuat akta tersebut. Maka seharusnya Notaris Anton dihadirkan pula dalam persidangan sebagai Turut Tergugat karena ialah yang membuat dan mengesahkan AJB Nomor 85 Tahun 2017 tersebut.

Selanjutnya, adanya data diri yang dipalsukan yaitu perihal domisili Mawar, SE., M.Ak. yang tidak sesuai dengan KTP asli serta hasil pemeriksaan pada Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Mojokerto yang pada akhirnya diperoleh hasil bahwa KTP yang diserahkan dihadapan Notaris Anton pada saat dibuatnya AJB Nomor 85 Tahun 2017 tersebut tidak terdaftar dalam sistem kependudukan dan pencatatan sipil sehingga menjadikan AJB tersebut cacat kehendak pada bagian syarat subjektif dalam syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHP maka perjanjian tersebut seharusnya dapat dibatalkan. Serta letak domisili Pihak Pembeli yang berjauhan dengan letak Objek Jual Beli mengakibatkan kepemilikan Objek Tanah tersebut menjadi secara guntai atau *Absentee*.

### **C. Akibat Hukum yang Ditimbulkan Oleh Putusan Hakim Terhadap Para Pihak Dalam Perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk**

Keabsahan suatu perjanjian di Indonesia berdasar kepada beberapa syarat yang diatur dalam KUHP dalam Pasal 1320 KUHP, syarat sahnya suatu perjanjian meliputi 4 (empat) hal, antara lain:

- 1) Kesepakatan dari para pihak yang mengikatkan diri;
- 2) Kecakapan para pihak tersebut untuk membuat perjanjian ataumelakukan perbuatan hukum tertentu;
- 3) Perjanjian berkenaan dengan suatu hal tertentu;

- 4) Perjanjian didasarkan sebuah sebab yang halal atau tidak melanggar undang-undang.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat yang berkaitan dengan para pihak yang membuat perjanjian, yaitu kesepakatan antara para pihak tersebut serta kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Syarat mengenai para pihak ini dikenal sebagai syarat subjektif. Sementara syarat ketiga dan keempat mengatur tentang objek perjanjian yang harus spesifik dan sebab dilakukannya perjanjian harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat ini dikenal sebagai syarat objektif.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*). Perjanjian yang tidak memenuhi salah satu syarat subjektif maka dianggap tidak sah sehingga dapat dimintakan pembatalan (*cancelling*) oleh salah satu pihak. Hal ini berarti, pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut melalui proses pengadilan. Sementara itu, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) dan dianggap tidak pernah ada dari awal, tanpa perlu adanya permintaan pembatalan ke pengadilan.

Pada kasus Studi Kasus Mawar, SE., M.Ak. sebagai pihak Pembeli mencantumkan identitas palsu dalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 yang dibuat oleh Notaris Anton tanggal 12 Oktober 2017. Dalam AJB yang dibuat tersebut Mawar, SE., M.Ak. mencantumkan identitasnya dengan menyerahkan KTP Nomor 3516095903760001 yang memuat data diri Mawar, SE., M.Ak. adalah berdomisili di Dusun Claket, RT 001 RW 004, Ds. Randugenengan, Kec. Dlanggu, Kab. Mojokerto. Dekat dengan lokasi Objek Jual Beli yang disebutkan dalam AJB tersebut. Faktanya, setelah dilakukan pemeriksaan pada Dinas Pendudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Mojokerto, data diri yang diserahkan oleh Mawar, SE., M.Ak. pada saat pembuatan AJB tersebut berstatus tidak terdaftar, dan KTP milik Mawar, SE., M.Ak. yang asli adalah dengan Nomor 3578065903760006, dan domisili asli dari Mawar, SE., M.Ak. adalah berada di Simo Kwagean Nomor 82, RT 005 RW 001 Kel. Kupang Krajan, Kec. Sawahan, Kota Surabaya.

Selanjutnya sesuai dengan keterangan yang ada di dalam AJB Nomor 85 Tahun 2017 tersebut disebutkan bahwa dalam melakukan perbuatan hukum, Alm. Siti telah mendapat persetujuan dari ahli waris dan satu-satunya yaitu Juki. Pada saat pembuatan AJB tersebut Kartu Keluarga yang diserahkan oleh Juki tertulis di dalamnya bahwa nama ibu kandung dari Juki adalah Alm. Siti. Faktanya, setelah dilakukan pemeriksaan pada Kartu Keluarga tersebut ditemukan fakta bahwa nama ibu kandung Juki yang tertulis Alm. Siti tersebut telah diubah dan disunting sedemikian rupa, karena nama ibu kandung dari Juki adalah Markamah. Maka penulis menyimpulkan adanya bukti kuat bahwa identitas data diri, yang diserahkan oleh Mawar, SE., M.Ak. sebagai pihak Pembeli adalah palsu, serta adanya dugaan tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*) dalam proses pembuatan AJB Nomor 85 Tahun 2017 tersebut.

Pencantuman identitas palsu dapat dikategorikan sebagai penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPperdata. Penipuan tersebut mengakibatkan dilanggarnya syarat subjektif Pasal 1320 KUHPperdata butir 1 mengenai kesepakatan para pihak. Menurut Subekti, kata kesepakatan sebagai suatu kehendak yang bebas dalam membuat perjanjian. Kesepakatan yang berdasarkan atas kehendak bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak terpenuhi apabila kesepakatan tersebut timbul atas dasar suatu paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPperdata yang menyatakan bahwa kesepakatan dianggap tidak sah apabila kesepakatan tersebut diberikan atau diperoleh karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

Penipuan dianggap telah terjadi apabila salah satu pihak secara sengaja memberikan keterangan yang tidak benar dan disertai dengan kelecikan atau tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*) sehingga pihak lain dalam perjanjian tersebut terbujuk dan kemudian memberikan kesepakatannya. Pembatalan atas suatu perjanjian dapat dimintakan jika kesepakatan yang bebas dalam perjanjian tidak terpenuhi, baik karena adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan dari salah satu pihak ketika perjanjian tersebut telah dibuat. Dalam kasus ini, data diri Mawar, SE., M.Ak. sebagai pihak Pembeli diduga palsu dan menjadi salah satu bukti itikad tidak baik dari pihak Pembeli. Ditambah lagi, data lain yang diajukan pada saat pembuatan AJB Nomor 85 Tahun 2017 yaitu surat keterangan yang menyatakan bahwa Juki sebagai ahli waris dan anak satu-satunya dari Alm. Siti. Itikad buruk pihak Pembeli tersebut dapat disimpulkan mengarah pada dugaan keras perbuatan tipu muslihat sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerduta. Tindakan tipu muslihat tersebut telah mempengaruhi kebebasan kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian tersebut dengan adanya cacat kehendak dalam AJB tersebut.

Suatu akta autentik dapat mengalami kebatalan dalam dua bentuk, yaitu batal demi hukum atau dapat dibatalkan dan degradasi (kehilangan kekuatan pembuktian sempurna). Akta autentik batal demi hukum atau dapat dibatalkan terjadi apabila perjanjian yang mendasarinya tidak memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, baik syarat subjektif (dapat dibatalkan) maupun syarat objektif (batal demi hukum). Sedangkan degradasi terjadi apabila suatu akta memiliki cacat dalam bentuknya atau dibuat oleh Notaris yang tidak berwenang atau tidak cakap. Pasal 1869 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu akta tidak dapat dianggap sebagai akta autentik jika pejabat yang membuat akta tersebut tidak berkuasa atau tidak cakap, atau jika terdapat suatu kecacatan dalam bentuknya, namun akta tersebut tetap berkekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditanda tangani oleh para pihak.

Pada kasus Studi Kasus AJB Nomor 85 Tahun 2017 yang disebutkan dalam putusan diduga memuat identitas dan informasi palsu dari pihak Pembeli. Sementara itu, Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak, sehingga tanggung jawab atas segala keterangan palsu yang diberikan oleh salah satu pihak tidak menjadi tanggung jawab Notaris, melainkan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak yang memberi keterangan. Oleh karena itu, identitas palsu tersebut tidak dapat dianggap sebagai cacat akta dalam bentuknya (cacat formil) dari sisi Notaris menurut Pasal 1869 KUHPer. Sebaliknya, pencantuman identitas palsu tersebut menyebabkan akta Notaris memiliki cacat kehendak dari perjanjian yang mendasarinya karena terdapatnya syarat sah perjanjian yang tidak terpenuhi. Berdasarkan penjelasan diatas, akta Notaris tersebut dapat dimintakan untuk dibatalkan oleh Alm. Siti sebelum dibuatnya AJB Nomor 85 Tahun 2017 tersebut dan Alm. Siti sebagai pihak Penjual dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk membatalkan akta tersebut.

#### **4. PENUTUP**

Hubungan hukum yang terjalin antara para pihak pada kasus ini meliputi hubungan utang piutang, hubungan pinjam meminjam sertifikat tanah, dan hubungan jual beli tanah. Ketiga hubungan hukum tersebut menunjukkan adanya keterkaitan antara perjanjian jual beli dan perjanjian utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah. Dalam hal ini, ketiga hubungan hukum tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun terdapat beberapa ketidaksesuaian dalam pelaksanaannya, terutama terkait penggunaan identitas dan keterangan palsu oleh salah satu pihak.

AJB Nomor 85 Tahun 2017 yang dibuat oleh Notaris Anton diduga mengandung keterangan yang tidak benar, terkait dengan identitas dan domisili

pihak pembeli. Identitas palsu ini menimbulkan keraguan terhadap keabsahan akta tersebut dan dapat dikategorikan sebagai tindakan penipuan (bedrog) sesuai dengan Pasal 1321 KUHP. Penipuan ini melanggar syarat subjektif sahnyanya suatu perjanjian, sehingga perjanjian tersebut seharusnya dapat dimintakan pembatalan.

Tindakan penipuan yang dilakukan dalam proses pembuatan AJB tersebut berdampak pada kebatalan akta secara hukum. Akta tersebut dapat dibatalkan atau mengalami degradasi, tergantung pada cacat yang terjadi, baik dari sisi kehendak para pihak maupun dari sisi formil akta itu sendiri. Dengan adanya bukti-bukti kuat mengenai penggunaan identitas palsu dan ketidaksesuaian data, maka AJB ini tidak memenuhi syarat sahnyanya perjanjian dan dapat dibatalkan melalui proses pengadilan.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Irmawati, W., Putrijanti, A., & Lumbanraja, A. D. (2020). Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Notarius*, 13(2), 738–748. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31098>
- Juniarta, A. A. B., & Swardhana, G. M. (2021). Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Harian Regional*, 6(2), 340 – 352.
- Kasim, M. A., Kadir, Y., Moonti, R. M., Bunga, M., & Pakaya, S. (2023). Amandemen Konstruksi Hukum Dana Pemulihan Ekonomi Nasional ( PEN ) Untuk Mencegah Adanya Indikasi Korupsi. *Jurnal Darma Agung*, 31(1), 594. <https://doi.org/10.46930/ojsuda.v31i1.3049>
- Liman, P. D., Latif, B., Indrawati, D., Aswan, A., & Naha, M. D. R. P. (2022). Edukasi Pemahaman Tentang Peminjaman Sertifikat Tanah. *The Juris*, 6(1), 292–302. <https://doi.org/https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.670>
- Mertokusumo, S. (2006). Penemuan Hukum Sebuah Pengantar. In *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*.
- Miru, A., & Pati, S. (2019). *Hukum Perjanjian* (4th ed.). Unhas Press.
- Pratama, D. E., & Apriani, R. (2023). Analisis Perlindungan Hukum Konsumen bagi Penonton Bola dalam Tragedi di Stadion Kanjuruhan. *Supremasi Hukum*, 19(1), 1–15. <https://doi.org/10.33592/jsh.v19i1.2921>
- Sari, E. W. (2022). *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Supramono, G. (2013). *Pejanjian Utang Piutang* (1st ed.). Kencana.
- Tjukup, I. K., Layang, I. W. B. S., Martana, N. A., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Putra, I. P. R. A., Purnawan, K. W., Sari, M. D. S. M., Pundari, K. N., & Tribuana, P. A. R. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) sebagai Alat Bukti dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 1(2), 180–188. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05>
- Yuhelson. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum*. Idea Publishing.