

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 179 K/PDT/G/2013)**

**Nadia Luthfiyah**

PT Trinita Land, Indonesia

nadia.luthfiah@gmail.com

**Nurhayati Marpaung**

PT Koompasia Enviro Institute, Indonesia

nurhayati.marpaung24@gmail.com

***Abstract***

*Land is an important object in human life can be transferred through transaction. In the practice of buying and selling land, it is possible for there to be disputes resulting in the Sale and Purchase Deed (AJB) being filed for cancellation. The formulation of the problem to be examined by the author is the result of the cancellation of the Land Sale and Purchase Deed made based on the simulation agreement by the judge. The research method used is normative juridical research with descriptive analytical data analysis and using data collection of secondary and primary data. The legal consequence arising from the Sale and Purchase Deed which was canceled by the Judge is that all conditions must be returned to their original state when no legal action has taken place in the relevant deed. So that other parties in the agreement who have already received achievements from other parties are obliged to return them. Regarding the sale and purchase deed which was canceled by the judge, the Land Deed Making Officer will provide a note on the Minutes of the Deed that the deed has been canceled by a Court Decision or by attaching the Court Decision to the Minutes of the Deed in question. Lastly, for certificates that have been renamed, one of the parties will submit a cancellation of the certificate to the National Land Agency, and then the National Land Agency will cross out and change the name of the owner of the land rights that has been determined in the District Court Decision on the books of land, but regarding the replacement of certificates there are no clear provisions.*

***Keywords:*** *Legal Consequences; Cancellation; Simulation Agreement*

***Abstrak***

Tanah merupakan objek penting dalam kehidupan manusia dapat dialihkan dengan cara diperjualbelikan. Praktik jual beli tanah kenyataannya memungkinkan adanya sengketa yang mengakibatkan Akta Jual Beli (AJB) bisa diajukan pembatalan. Rumusan masalah yang akan diteliti oleh Penulis adalah akibat dari pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat berdasarkan Perjanjian Simulasi oleh hakim. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif dengan analisa data secara deskriptif analitis dan menggunakan alat pengumpulan data yaitu data sekunder dan primer. Akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Hakim adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh hakim tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memberikan catatan pada Minuta Akta bahwa akta telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan atau dengan melekatkan Putusan Pengadilan tersebut pada Minuta Akta yang bersangkutan. Yang terakhir terhadap sertipikat yang telah dibalik nama, salah satu pihak akan mengajukan pembatalan terhadap sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional

untuk kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional akan dilakukan mencoret dan mengganti nama pemilik dari hak atas tanah yang telah ditentukan dalam Putusan Pengadilan Negeri pada buku-buku tanah, namun terkait penggantian sertifikat belum terdapat ketentuan yang jelas. Hal ini, berdampak pada bank Danamon sebagai kreditur dalam kasus ini yang menerima jaminan berupa sertipikat hak milik yang akta jual belinya dibatalkan oleh hakim kehilangan jaminan hutangnya.

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli; Pembatalan; Perjanjian Simulasi

## A. Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan secara ekstrim dikatakan bahwa manusia tidak akan hidup tanpa adanya tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan tanah dengan segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut dengan hak. Tanah merupakan kebutuhan penting bagi kehidupan manusia.<sup>1</sup>

Tanah sebagai salah satu objek yang penting dalam kehidupan manusia dapat dilakukan peralihan, salah satunya diperjualbelikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, kendatipun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli. Selain Pasal 1458 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata juga menyebutkan bahwa jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.<sup>2</sup>

Peralihan hak dengan adanya jual beli sebagaimana telah dijelaskan di atas harus didahului dengan akta. Pengertian akta adalah suatu dokumen yang dibuat dengan maksud sebagai bukti yang harus memenuhi 3 ketentuan, yaitu dibuat dalam sebuah tulisan, ditandatangani, serta digunakan untuk pembuktian di persidangan. Akta dapat dibedakan menjadi dua, yaitu akta di bawah tangan (diciptakan sendiri para pihak terkait tanpa bantuan pegawai yang berwenang) dan akta autentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 165 *Het Herzeine Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 1868 KUHPerdata, yang mengatur bahwa pada intinya akta autentik merupakan:

<sup>1</sup> J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014), 9.

<sup>2</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004), 29.

1. Surat atau akta yang dibuat yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Di hadapan pejabat umum yang berwenang; dan
3. Sebagai bukti yang cukup bagi para pihak di dalamnya.

Khusus perihal peralihan jual beli tanah, akta yang dibuat adalah Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut AJB) yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Jual beli dilakukan dengan cara penjual, pembeli, dan saksi menghadap ke PPAT dengan mengemukakan maksud dan tujuannya untuk melakukan jual beli dengan tujuannya membuat AJB. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjual dalam hal ini harus membawa semua surat asli dan fotokopi yang terkait dengan tanah seperti sertifikat (bila sudah ada), AJB (bila sudah ada), girik (pethok, kekitir), dan saksi.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.

Pada praktiknya, dalam proses jual beli tanah memungkinkan terjadi sengketa. Menurut J. G. Meril, sengketa adalah perselisihan mengenai masalah fakta, hukum atau politik di mana tuntutan atau pernyataan suatu pihak ditolak, dituntut balik atau diingkari oleh pihak lain. Dapat diartikan sengketa pertanahan secara umum terjadi karena adanya perselisihan kepentingan antara para pihak pada sebuah objek tanah. Dengan adanya sengketa akan memberikan dampak pada AJB tersebut bisa batal demi hukum atau dibatalkan.<sup>3</sup> Pembatalan AJB melalui putusan pengadilan, dapat terjadi karena beberapa alasan, seperti akibat dari kesalahan atau kelalaian PPAT dalam membuat akta maupun kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam sebuah akta terkait. Adanya kelalaian yang telah tertulis dalam akta tersebut dapat mengakibatkan terjadinya gugatan baik dari pihak penjual maupun pihak

---

<sup>3</sup> A'an Efendi, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 30.

pembeli. Apabila AJB yang dibuat oleh PPAT dinyatakan tidak sah dalam sebuah gugatan, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya dari berbagai aspek, yaitu lahiriah, formal, dan materiil.

Gugatan yang dapat membuktikan keabsahan AJB mengakibatkan akta yang bersangkutan tetap sah dan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Hal ini berlaku sebaliknya, jika ketidakabsahan akta dapat dibuktikan di persidangan yaitu terdapat salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, maka akta tersebut dapat terjadi penurunan status menjadi akta di bawah tangan, terlebih menjadi batal demi hukum.<sup>4</sup>

Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara yang mengatur mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, mengikat memiliki arti bahwa hakim harus percaya dan terikat mengenai akta tersebut selama tidak dibuktikan lain. Sedangkan sempurna yaitu akta merupakan bukti yang cukup tanpa diimbui alat bukti lainnya. Diketahui bersama bahwa dengan dilakukannya gugatan pembatalan AJB nantinya akan melahirkan sebuah putusan. Hakim sebagai bagian dari pejabat kekuasaan kehakiman yang menegakkan proses peradilan memiliki tanggung jawab yang besar terhadap lahirnya sebuah putusan. Pengaruh dari sebuah putusan yang dihasilkan dari proses peradilan sangat kuat terhadap masyarakat. Sehingga secara konseptual putusan tidak boleh melahirkan masalah-masalah baru di masa yang akan datang. Putusan yang dibuat oleh hakim layaknya hanya tertawan pada peristiwa, fakta, serta kaedah hukum yang relevan.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalahnya adalah bagaimana akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah pada Putusan No. 179K/Pdt/2013?

Di dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan kasus (*case approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

Dalam penelitian hukum yuridis normatif, data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder dalam penelitian hukum dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) tingkatan, yaitu

---

<sup>4</sup> Djoko Sukisno, "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris," *Mimbar Hukum* 20, no. 1 (2008): 52, <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16313>.

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, cetakan ke-2 (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 47.

bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang diuraikan sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan berdasarkan hierarki dari yang disusun sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 3
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
  - e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
  - f. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
  - g. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - h. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
2. Bahan Hukum Sekunder:
  - a. Buku yang memberikan yang menguraikan materi yang tertulis yang dikarang oleh para sarjana, bahan-bahan mengajar dan lain-lain.
  - b. Jurnal nasional terakreditasi dan non akreditasi
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum untuk mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti:
  - a. Karya Ilmiah
  - b. Kamus Hukum
  - c. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
  - d. Ensiklopedia
  - e. Bahan dari internet dan lain-lain yang merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Dalam penelitian ini, Penulis akan banyak melihat sumber-sumber dari bahan hukum sekunder. Undang-undang dan buku-buku yang berkaitan dengan hukum akan menjadi sumber paling banyak bagi Penulis dalam melakukan penelitian mengenai akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli tanah pada Putusan No. 179K/Pdt/2013. Teknik dan cara pengumpulan bahan hukum yaitu data kepustakaan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian adalah analisis deskriptif-kualitatif.

## B. Pembahasan

Setiap lingkungan peradilan memiliki kompetensi absolut masing-masing. Kompetensi absolut ini menentukan yurisdiksi perkara yang dapat diadili oleh masing-masing lingkungan pengadilan. Lingkungan Peradilan Umum (yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi), memiliki kompetensi atau kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara-perkara pidana dan perdata umum. Kompetensi Peradilan Umum dalam sengketa dengan objek perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT diidentifikasi berdasarkan kewenangan Peradilan Umum itu sendiri. Peradilan Umum berwenang mengadili perkara perdata yang bersumber dari sengketa alam bidang yang diatur dalam hukum perdata materiil. Sengketa yang timbul pada perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli tanah dari PPAT adalah bersifat keperdataan atau dengan kata lain Akta Jual Beli yang dikeluarkan PPAT dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan. Identifikasi tersebut dilakukan dalam isi gugatan Penggugat yang dinilai oleh Hakim. Salah satu kasus terkait adanya pembatalan Akta Jual Beli tanah di mana Penggugat merupakan pemilik tanah seluas 679 m<sup>2</sup> dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Sidokarto, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik No. 122/Desa Sidokarto Gambar Situasi No. 1201, tanggal 19 Januari 1990, tercatat atas nama Agus Triyana.

Pada awal tahun 2009 Penggugat berkenalan dengan Nurkholis Fahmi (Tergugat I) yang merupakan seorang *manager* dari Koperasi Serba Usaha KSU Syariah Alima di Bantul yang kemudian menawarkan kepada Penggugat untuk melakukan investasi pada koperasinya, investasi mana dapat berupa uang dan atau dana dan bisa berupa aset.

Selanjutnya, Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk dapat menitipkan aset milik enggugat berupa Sertipikat Hak Milik No 122/Desa Sidokarto untuk diinvestasikan pada koperasinya. Namun pada saat itu, sertipikat milik penggugat masih berada di Bank BRI sebagai jaminan atas pinjaman sebesar Rp25.000.000, dan Tergugat I menebus sertipikat tersebut. Pada akhirnya penggugat mau menitipkan sertipikat hak miliknya.

Beberapa waktu kemudian setelah sertipikat dititipkan, Tergugat I menyampaikan rencananya kepada Penggugat untuk melakukan jual beli yang sifatnya sementara dalam arti tidak sungguh-sungguh dengan kesepakatan hanya berlaku selama kurun waktu 2 tahun (24 bulan) dan sertipikat tersebut akan dikembalikan menjadi ke atas nama Penggugat kembali.

Oleh karena Penggugat merasa diuntungkan melihat Tergugat I berbaik hati menebus sertipikat yang sedang dijaminan tersebut, maka Penggugat menuruti kemauan dari Tergugat I untuk melakukan jual beli yang sifatnya sementara atau pura-pura tersebut dan dilanjutkan

dengan proses pembuatan Akta Jual Beli No. 149/2009 tanggal 30 Maret 2009 yang dibuat di hadapan PPAT Tuti Eltiati Sarjana Hukum yang untuk selanjutnya akan di alik nama sertipikat ke atas nama Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Setelah berselang enam bulan kemudian, Pengugat sangat terkejut karena didatangi oleh pegawai dari PT Bank Danamon Tbk (Selanjutnya disebut dengan Tergugat II atau kreditur) yang menyatakan bahwa ada kredit yang macet dan tanah berikut rumah miliknya telah digunakan sebagai jaminan hutang di PT Bank Danamon Tbk atas pinjaman sebesar Rp180.000.000 (seratus delapan puluh juta). Hal ini tidak pernah diketahui oleh Pengugat dan Pengugat tidak pernah menikmati hasil uang pinjaman Tergugat I tersebut.

Selanjutnya diadakan pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, di mana Tergugat I menyatakan akan bertanggung jawab atas kredit macetnya tersebut dan akan segera melunasi semua pinjaman serta mengembalikan sertipikat tersebut kepada Penggugat. Namun ternyata Tergugat I tidak melaksanakan janjinya tersebut.

Keesokan harinya Penggugat kembali didatangi oleh pegawai dari Tergugat II dan Penggugat diancam bahwa apabila tidak segera melakukan pembayaran atas tunggakan tersebut, maka tanah dan rumah tersebut akan dilelang. Mendengar hal tersebut membuat Penggugat ketakutan dan karena Penggugat kurang memahami persoalan hukum sehingga Penggugat sempat melakukan cicilan selama empat kali kepada Tergugat II, yaitu:

- Pada tanggal 30 September 2009 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Pada tanggal 30 September 2009 sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah);
- Pada tanggal 26 November 2009 sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah); dan
- Pada tanggal 30 Maret 2010 sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Cicilan tersebut di atas telah diterima oleh Tergugat II dan atas tindakan Nurkholis Fahmi sebagai Tergugat I yang telah mengikat objek hak atas tanah milik Penggugat sebagai jaminan hutang kepada PT Bank Danamon Tbk selaku Tergugat II, maka Penggugat yang telah dirugikan atas perbuatan melawan hukum dari Tergugat I tersebut mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul untuk mengembalikan sertipikat hak miliknya yang telah dijadikan objek jaminan hak tanggungan tersebut serta penjaminan terhadap tanah miliknya batal demi hukum.

Dalam putusan ini Tergugat II mengajukan eksepsinya yang diwakili oleh kuasa hukumnya antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan atau mengadili perkara (Kompetensi Absolut);

2. Bahwa senyatanya pula harus juga dipahami dan dimengerti oleh Penggugat jika sertipikat tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang kepadanya diberikan kewenangan untuk melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah sehingga keputusan yang diberikan utamanya berkaitan dengan penerbitan Sertipikat tanah secara hukum adalah menjadi Keputusan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Pengadilan Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan atau mengadili perkara (Kompetensi Relatif);
4. Tentang gugatan penggugat kurang pihak "*plurium litis consortium*".

Bahwa dalam hal Penggugat tetap berkehendak dan atau memaksakan diri untuk diperiksanya perkara *a quo* maka masih banyak Para Pihak yang seharusnya ditempatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh Penggugat yaitu antara lain:

1. Tuti Eltiati Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pembuat Akta Jual Beli dan Pembuat Akta Hak Tanggungan atas obyek sengketa;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selaku penerbit Sertipikat Hak atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang dimintakan pembatalan;
3. Hj. Siti Kurnia Puspita selaku istri Tergugat I mengingat atas obyek sengketa senyatanya secara hukum saat ini adalah tercatat atas nama Tergugat I, di mana karena obyek sengketa diperoleh selama masa perkawinan antara Tergugat I dan Hj. Siti Kurnia maka secara hukum obyek sengketa adalah harta bersama sebagai milik Tergugat I dan istrinya; Mengingat dalam gugatan perkara *a quo* inti perkaranya adalah perihal gugatan pembatalan akta jual beli dan jaminan atas obyek sengketa;
4. Tentang gugatan penggugat "*error in persona*"/salah satu pihak/salah alamat.
5. Tentang gugatan para Penggugat Kabur "*obscuur libels*".

Terhadap gugatan penggugat, pengadilan Negeri Bantul kemudian menimbang dan menjatuhkan putusan Nomor 22/Pdt.G/2010/PN.Btl tanggal 23 Maret 2011 dalam pokok perkara:

1. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dan Terugat I batal demi hukum.
2. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sertipikat milik Penggugat tanpa syarat apapun.



Dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dengan Putusan Nomor 07/Pdt/2012/PTY tanggal 21 Juni 2012 menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Kemudian Tergugat II mengajukan upaya hukum kasasi dengan argumentasi:

1. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut, yang tanpa disertai alasan serta pertimbangan hukum yang cukup adalah merupakan suatu kekeliruan yang nyata.

Merujuk kepada ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, ditegaskan bahwa "segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili". Dengan demikian, maka putusan yang tidak disertai alasan-alasan dan dasar-dasar putusan serta pertimbangan yang cukup sudah selayaknya harus dibatalkan, sebagaimana Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969 yang menyatakan bahwa "Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) harus dibatalkan".

2. Bahwa pertimbangan hukum Hakim *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukumnya terkait di mana gugatan ini harus diajukan. Hal ini mengingat SHM No.122/ Sidokarto seluas 679 m<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi No. 1201 tertanggal 19 Januari 1990 tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi yang terletak di Desa Sidokarto, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman (selanjutnya disebut obyek sengketa) terletak/berada di wilayah hukum Kabupaten Sleman, sehingga gugatan terhadap segala permasalahan hukum yang timbul atas obyek sengketa sebagai barang tetap/barang tidak bergerak secara hukum harus diajukan melalui Pengadilan Negeri Sleman dan bukan melalui Pengadilan Negeri Bantul.

Merujuk asas hukum tempat di mana barang sengketa berada "*forum rei sitae*" sebagaimana diatur jelas dan tegas dalam Pasal 118 ayat 3 HIR yang intinya "atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu". Pasal 142 ayat 5 RBG yang intinya "Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri diwilayah barang tetap tersebut".

Di mana terhadap dalil-dalil Tergugat II, Mahkamah Agung membuat pertimbangan serta amar putusan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan dan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul telah tepat dan benar, serta tidak salah menerapkan hukum karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan asal 1320 KUHPerdara perjanjian yang dibuat karena tindakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah kerja sama investasi selama dua tahun berupa penitipan sertifikat hak milik (SHM No. 122) oleh Penggugat dengan kesediaan Tergugat I memberikan bagi hasil kepada Penggugat bukan jual beli sebagaimana didalilkan oleh para Tergugat sehingga Akta Jual Beli No.149/2009 mengandung klausula tidak halal dan karena itu dinyatakan tidak sah.

Bahwa sesuai dengan bukti surat bertanda P-4 dan keterangan 6 (enam) saksi di bawah sumpah Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya yaitu bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah kerja sama investasi selama 2 (dua) tahun berupa penitipan sertifikat hak milik (SHM No. 122) oleh Penggugat dengan kesediaan Tergugat I memberikan bagi hasil kepada Penggugat bukan jual beli sebagaimana didalilkan oleh para Tergugat sehingga telah benar Akta Jual Beli No. 149/2009 (P-5) mengandung klausula tidak halal dan karena itu harus dinyatakan tidak sah. Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT Bank Danamon Tbk tersebut harus ditolak; Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Dalam putusannya Majelis Mahkamah Agung menghukum pemohon kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara tingkat kasasi menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 07/Pdt/2012/PTY yang menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan

Tergugat I batal demi hukum serta penjaminan yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat II adalah batal demi hukum.

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan disusunnya peraturan perundang-undangan. Setiap klausul yang berisi norma atau kaidah yang tersusun dalam pasal-pasal harus selaras dan konsisten dalam pelaksanaannya. Sehingga, sekalipun terjadi permasalahan yang berujung sengketa tetap dapat diselesaikan dengan mendasarkan pada peraturan yang telah dibuat tersebut.

Patokan dari sahnya suatu perjanjian dalam sistem hukum Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPdata yang menentukan adanya 4 (empat) syarat, yaitu:<sup>6</sup>

1. kesepakatan,
2. kecakapan,
3. suatu hal tertentu, dan
4. suatu sebab yang tidak terlarang (kausa halal).

Sehingga, jika dalam hal perjanjian mengandung cacat kehendak karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan keadaan, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap, maka tidak berakibat batalnya perjanjian itu, sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian maka perjanjian tersebut tetap sah.

Syarat perjanjian yang telah diatur Pasal 1320 KUHPdata dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan dan kecakapan, yaitu mengenai para pihak yang menjadi subjek dalam membuat perjanjian. Jika syarat subjektif yang tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Artinya, perjanjian yang telah dibuat itu tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan kausa halal, yaitu mengenai objek dari perbuatan hukum yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika syarat objektif itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.<sup>7</sup>

Apabila dikaitkan dengan teori *Condition sine qua non* oleh Van Buri yang menyatakan bahwa untuk memastikan sesuatu harus dianggap sebagai sebab dari suatu akibat, gugatan pembatalan Akta Jual Beli No.149/2009 tanggal 30 Maret 2009 merupakan suatu akibat dari

---

<sup>6</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cetakan ke-4 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), 73.

<sup>7</sup> Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1980), 13.

adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut di mana hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah kerja sama investasi selama dua tahun berupa penitipan sertipikat hak milik (SHM No. 122) oleh Penggugat dengan kesediaan Tergugat I memberikan bagi hasil kepada penggugat bukan jual beli sebagaimana didalilkan oleh para tergugat sehingga Akta Jual Beli No.149/2009 mengandung klausula tidak halal dan karena itu dinyatakan tidak sah.

Perbuatan hukum di atas merupakan perbuatan simulasi atau dikenal dengan Perjanjian simulasi di mana para pihak menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang diadakannya sebelumnya. Sedangkan menurut Pasal 1873 KUHPerdara yaitu “Persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti di antara para pihak, para ahli waris atau penerima hak, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.”

Salah satu penyebab adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan adalah karena para pihak tidak menginginkan akibat hukum dari apa yang mereka nyatakan. Kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian simulasi. Dapat dikatakan bahwa di antara para pihak telah terjadi persekongkolan untuk secara diam-diam dan secara sadar melakukan suatu tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi.<sup>8</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut perjanjian simulasi dalam bentuk akta PPAT mengandung materi yang bertentangan antara akta yang satu dengan yang lain atau yang bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya. Walaupun perjanjian yang bersifat simulasi diatur dalam KUHPerdara namun jika dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara terutama suatu sebab yang halal.

Sebab atau kausa yang halal yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Dalam hal ini, Akta Jual Beli merupakan perjanjian pokok yang sebenarnya dikehendaki oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli. Di mana kewajiban dari penjual yaitu menyerahkan obyek jual beli berupa tanah Hak Milik penjual kepada pembeli sedangkan kewajiban pembeli yaitu menyerahkan jumlah harga jual beli kepada penjual. Namun

---

<sup>8</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya, 2010), 86.

selanjutnya, para pihak membuat Perjanjian Investasi bagi hasil yang merupakan perjanjian lanjutan yang isinya bertentangan dengan Akta Jual Beli.

Para pihak membuat perjanjian Investasi dan telah disepakati bahwa aset berupa sertifikat milik Agus Triyana dititipkan dengan jangka waktu selama dua tahun. Kewajiban dari Nurkholis dalam perjanjian investasi ini adalah membagi hasil keuntungan dari investasi berupa sertifikat hak milik Agus Triyana.

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Investasi merupakan perjanjian karena kausa (sebab) yang palsu. Karena sesungguhnya yang dinyatakan dalam perjanjian adalah bagi hasil dari kerja sama investasi selama dua tahun. Namun, pada kenyataannya yang merupakan kehendak yang dilakukan oleh para pihak adalah membuat Akta Jual Beli. Jadi pernyataan dan kehendak tidak sama yang disebut dengan kausa yang palsu. karena dalam perjanjian simulasi ini mengandung kausa yang palsu maka termasuk jenis perjanjian simulasi relatif.

Selanjutnya mengenai substansi dalam suatu Perjanjian Investasi terdapat hubungan hukum kewajiban antara para pihak. Pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Dalam Perjanjian Akta Jual Beli dilanjutkan dengan Perjanjian Investasi, masing-masing pihak yaitu penjual maupun pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Tuntutan atau kewajiban-kewajiban tersebut lazimnya disebut dengan prestasi. Menurut pasal 1234 KUHPerdara, prestasi dibedakan atas:<sup>9</sup>

- a. memberikan sesuatu
- b. berbuat sesuatu
- c. tidak berbuat sesuatu

Dari hubungan hukum kedua pihak tersebut tidak sesuai dengan apa yang seharusnya karena hubungan Agus dan Nurkholis adalah kerja sama investasi sedangkan berdasarkan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh para pihak, yang diketahui oleh pihak ketiga dalam hal ini PPAT dan PT Bank Danamon Tbk adalah hubungan antara penjual dan pembeli maka Perjanjian Investasi merupakan perjanjian tanpa kausa halal yang keadaan yuridisnya disembunyikan dari pihak ketiga, yang dikategorikan sebagai perjanjian simulasi.

---

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1982), 41.

Dapat disimpulkan bahwa sertipikat hak milik yang dijadikan jaminan hutang oleh Nurkholis diperoleh dari transaksi jual beli pura-pura atau dengan perjanjian simulasi dan perjanjian simulasi yang diadakan berupa perjanjian investasi dengan kesepakatan aset berupa sertipikat hak milik dititipkan selama dua tahun dan akan dikembalikan kepada Agus Triyana bertentangan dengan syarat sah perjanjian yaitu kausa yang halal yang masuk ke dalam kategori syarat objektif. Jika syarat objektif itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Akibat dari batalnya Akta Jual Beli dalam kasus ini adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Terhadap minuta Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh hakim tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu akan memberikan catatan pada Minuta Akta yang disimpan olehnya dengan dituliskan bahwa “Akta ini telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Nomor...” atau dengan melekatkan Putusan Pengadilan tersebut pada Minuta Akta yang bersangkutan, hal ini bertujuan untuk menjamin bahwa terhadap akta tersebut tidak akan disalahgunakan atau dikeluarkan salinannya. Yang terakhir terhadap sertifikat yang telah dibalik nama maka salah satu pihak akan mengajukan pembatalan terhadap sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional untuk kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional akan dilakukan mencoret dan mengganti nama pemilik dari hak atas tanah yang telah ditentukan dalam Putusan Pengadilan Negeri pada buku-buku tanah.<sup>10</sup>

Mengembalikan keadaan seperti semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan berarti Bank sebagai pemegang objek jaminan yang telah menerima sertipikat hak milik sebagai jaminan hutang harus mengembalikannya kepada Penggugat Agus Triyana, hal ini mengakibatkan bank kehilangan objek jaminan hutang untuk pelunasan apabila debitur melakukan wanprestasi.

### **C. Kesimpulan**

Akibat dari batalnya Akta jual beli dalam kasus ini adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Terhadap minuta Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh

---

<sup>10</sup> Fifian Leliana and Anis Mashdurohaturun, “Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris/PPAT (Studi Kasus PT Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin),” *Jurnal Akta* 4, no. 3 (2017), <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1801>.

hakim tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu akan memberikan catatan pada Minuta Akta yang disimpan olehnya dengan dituliskan bahwa “Akta ini telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Nomor...” atau dengan melekatkan Putusan Pengadilan tersebut pada Minuta Akta yang bersangkutan, hal ini bertujuan untuk menjamin bahwa terhadap akta tersebut tidak akan disalahgunakan atau dikeluarkan salinannya. Yang terakhir terhadap sertifikat yang telah dibalik nama maka salah satu pihak akan mengajukan pembatalan terhadap sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional untuk kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional akan dilakukan mencoret dan mengganti nama pemilik dari hak atas tanah yang telah ditentukan dalam Putusan Pengadilan Negeri pada buku-buku tanah.

Bank yang telah menerima sertipikat hak milik sebagai jaminan hutang harus mengembalikannya kepada penggugat, hal ini mengakibatkan bank kehilangan objek jaminan hutang untuk pelunasan apabila debitur melakukan wanprestasi.

Mengingat belum adanya peraturan mengenai prosedur atau mekanisme yang dilakukan terhadap sertipikat yang akta jual belinya dibatalkan, sehingga Pemerintah sudah seharusnya mengeluarkan peraturan mengenai hal tersebut supaya tercipta kepastian hukum bagi masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

*Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.*

*Herzien Inlandsch Reglement.*

*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*  
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

### Buku

Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan Karakteristik: Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya.* Surabaya: Laksbang Justitia, 2014.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan.* Cetakan ke-4. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

\_\_\_\_\_. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan.* Bandung: Citra Aditya, 2010.

Efendi, A'an. *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Cetakan ke-2. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Subekti. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1980.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1982.

### **Jurnal Ilmiah**

Leliana, Fifian and Anis Mashdurohatun. "Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris/PPAT (Studi Kasus PT Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin)," *Jurnal Akta* 4, no. 3 (2017). <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1801>.

Sukisno, Djoko. "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris." *Mimbar Hukum* 20, no. 1 (2008). <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16313>.

### **Putusan Pengadilan**

*Putusan Mahkamah Agung Nomor 179 K/Pdt/G/2013*.