

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia, sebagai makhluk sosial yang secara alamiah terlibat dalam kehidupan bermasyarakat, membentuk jaringan kerja sama yang kompleks guna memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya. Dalam upaya mencapai kebutuhan tersebut, manusia menjalin hubungan dan berinteraksi satu sama lain secara terus-menerus. Dinamika interaksi tersebut tidak hanya mencakup aspek sosial, tetapi juga melibatkan hukum .

Dalam masyarakat yang kompleks dan dinamis, konsep hukum tidak hanya mengacu pada serangkaian aturan yang harus dipatuhi, tetapi juga mencerminkan kerangka yang mengatur interaksi antarindividu dan lembaga serta menegakkan prinsip-prinsip keadilan. Perluasan hak dan kewajiban dalam konteks ini mencakup hak-hak asasi manusia, hak milik, hak kontrak, dan berbagai hak lainnya yang diakui dalam sistem hukum, seiring dengan kewajiban-kewajiban seperti patuh terhadap hukum, pembayaran pajak, dan menjaga ketertiban sosial. Sebagai instrumen penyelesaian konflik, hukum memiliki peran penting dalam menyelesaikan perselisihan antara individu, kelompok, atau lembaga, dengan tujuan untuk mencapai keadilan yang merata dan menegakkan aturan yang berlaku bagi semua.

Perkembangan hukum dalam masyarakat juga mencakup adaptasi terhadap perubahan sosial, ekonomi, dan politik. Evolusi hukum dalam mengakomodasi teknologi baru, perlindungan lingkungan, hak-hak minoritas,

dan isu-isu global menunjukkan fleksibilitas sistem hukum dalam merespons tuntutan zaman. Dengan demikian, konsep hukum tidak hanya menjadi alat untuk mengatur perilaku, tetapi juga merupakan fondasi bagi pembangunan masyarakat yang adil, berkeadilan, dan berkelanjutan, di mana hak dan kewajiban dipahami, dihormati, dan dilaksanakan oleh semua pihak demi kepentingan bersama.

Pentingnya hukum dalam konteks ini tidak hanya terbatas pada menjaga ketertiban dan keadilan, tetapi juga sebagai instrumen untuk memfasilitasi interaksi sosial yang kompleks. Hukum menciptakan aturan-aturan yang mengatur bagaimana manusia berinteraksi satu sama lain, memberikan panduan yang diperlukan untuk membangun hubungan yang sehat dan adil di dalam masyarakat.

Dalam konteks ini, peran hukum tidak hanya sebagai pengatur hubungan antar individu, tetapi juga sebagai instrumen untuk melindungi hak-hak setiap individu dan kelompok dalam masyarakat. Hukum menyediakan landasan bagi keberlangsungan struktur sosial, mengakui hak-hak dasar dan kewajiban yang melekat pada setiap warga masyarakat. Dengan demikian, hukum menciptakan dasar yang kuat untuk menjaga keseimbangan dan harmoni dalam kehidupan bersama.

Dampak hukum dalam masyarakat tidak hanya terlihat dalam penegakan aturan, tetapi juga dalam pembentukan norma-norma sosial. Hukum seringkali mencerminkan nilai-nilai yang dianggap penting oleh masyarakat, dan dengan demikian, berkontribusi pada pembentukan identitas budaya. Melalui regulasi hukum, masyarakat dapat mengekspresikan nilai-nilai

bersama, norma-norma moral, dan prinsip-prinsip yang dianggap mendasar untuk kehidupan bersama.

Dalam perkembangannya, hukum juga menjadi instrumen untuk menanggapi perubahan sosial dan teknologis. Ketika masyarakat mengalami transformasi, hukum harus mampu beradaptasi untuk tetap relevan dan efektif. Perubahan dalam kebutuhan dan tuntutan masyarakat mendorong evolusi hukum, sehingga dapat terus memenuhi perannya sebagai kerangka kerja yang adil dan berkelanjutan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum memiliki peran yang sangat penting dalam mengatur interaksi manusia dalam masyarakat. Ini bukan hanya sebagai alat untuk menjaga ketertiban dan keadilan, tetapi juga sebagai fondasi untuk membangun hubungan yang sehat, melindungi hak-hak individu, membentuk norma-norma sosial, dan beradaptasi dengan perubahan dalam masyarakat. Hukum menjadi perekat sosial yang memungkinkan manusia hidup bersama secara damai dan harmonis, menciptakan fondasi yang kokoh untuk perkembangan dan evolusi masyarakat.

Seiring dengan kerumitan kehidupan sosial, hubungan yang memiliki implikasi hukum menjadi semakin menonjol. Akibat hukum ini dapat mencakup beragam hal, mulai dari hak kepemilikan hingga tanggung jawab kewajiban. Interaksi masyarakat, baik dalam konteks personal maupun profesional, seringkali mengarah pada pembentukan hubungan hukum yang harus diatur dengan cermat. Oleh karena itu, pemahaman dan pengakuan hak serta kewajiban menjadi penting dalam membangun fondasi masyarakat yang

beradab dan berkeadilan.

Dalam keseharian, manusia tidak terlepas dari dinamika perjanjian hutang piutang, sebuah fenomena ekonomi dan keuangan yang meresap ke dalam berbagai lapisan masyarakat. Tanpa memandang besarnya jumlah transaksi, perjanjian ini menjadi bagian dalam mengatur kewajiban finansial dan hubungan ekonomi antar individu. Kesadaran akan konsep perjanjian hutang piutang, baik yang melibatkan jumlah kecil maupun besar, sangat penting sebagai landasan utama dalam memahami tanggung jawab dan hak yang melekat dalam setiap interaksi ekonomi. Hal ini mencerminkan kompleksitas hubungan sosial dan ekonomi dalam konteks masyarakat manusia. Dalam setiap perjanjian hutang piutang, ada sejumlah aspek yang harus dipertimbangkan, seperti kesepakatan mengenai jumlah hutang, jangka waktu pelunasan, bunga yang dikenakan, dan konsekuensi jika terjadi keterlambatan pembayaran atau wanprestasi. Kesadaran dan pemahaman yang mendalam tentang aspek-aspek ini membantu semua pihak yang terlibat untuk menjalankan kewajiban mereka dengan baik dan menghormati hak-hak pihak lain. Selain itu, kesadaran ini juga penting untuk mencegah timbulnya konflik yang dapat merugikan semua pihak, serta untuk membangun kepercayaan dan integritas dalam setiap hubungan ekonomi yang dibentuk. Sehingga, pemahaman yang komprehensif tentang perjanjian hutang piutang ini tidak hanya penting bagi kelancaran transaksi ekonomi, tetapi juga berperan besar dalam menjaga stabilitas dan keharmonisan dalam kehidupan bermasyarakat.

Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan, yang menganut sistem terbuka atau *open system*, memberikan kebebasan luas kepada pihak-pihak yang terlibat untuk membuat hubungan hukum tentang apa saja melalui perbuatan hukum atau perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, di mana perjanjian adalah suatu kejadian di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu, dengan memenuhi elemen kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.¹ Perjanjian adalah suatu kejadian di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu.²

Sebuah perjanjian dapat dianggap sah menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perlu dipenuhi empat syarat yang terinci, yang melibatkan kedua pihak yang bersepakat.

Pertama, adanya kesepakatan yang bersifat mengikat bagi para pihak yang terlibat, menegaskan bahwa kesepakatan tersebut merupakan hasil dari kehendak bebas dan sungguh- sungguh dari setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian. Kedua, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memenuhi syarat kecakapan hukum, menunjukkan bahwa mereka memiliki kapasitas hukum yang cukup untuk membuat perikatan yang sah. Syarat ketiga yang harus dipenuhi adalah adanya objek yang spesifik dalam perjanjian, yaitu suatu hal tertentu. Hal ini menekankan bahwa perjanjian

¹ Subekti (II), Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hlm. 13

² Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S. & Sakka Pati S.H., M.H., Hukum Perikatan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), Hal.1

harus memuat ketentuan yang jelas mengenai apa yang menjadi pokok perjanjian, sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap apa yang akan diikatkan oleh para pihak. Terakhir, syarat objektif yang harus dipenuhi adalah adanya sebab yang halal atau sah, mengindikasikan bahwa alasan atau tujuan dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum atau norma-norma yang berlaku.

Perjanjian yang memenuhi empat syarat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara ini mencakup aspek subjektif, yaitu kesepakatan dan kecakapan hukum para pihak, serta aspek objektif, yang melibatkan ketentuan mengenai objek dan sebab yang halal. Kejelasan dan kepastian dalam perjanjian menjadi pokok dalam mewujudkan suatu perikatan yang sah dan berlaku di bawah hukum yang berlaku.

Dampak yang timbul akibat tidak terpenuhinya keempat syarat perjanjian, baik syarat subjektif maupun syarat objektif, mengarah pada konsekuensi hukum yang berbeda-beda. Pada aspek syarat subjektif, ketidakpenuhannya berpotensi mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Hal ini menandakan bahwa kegagalan dalam memenuhi syarat subjektif, seperti kesepakatan dan kecakapan hukum pihak yang terlibat, membuka peluang bagi pihak-pihak yang terkait untuk melakukan pembatalan perjanjian dengan mengacu pada dasar ketidaklaksanaan syarat-syarat tersebut.

Di sisi lain, jika yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif, dampaknya lebih drastis, yaitu perjanjian dapat menjadi batal demi hukum. Kegagalan dalam memenuhi syarat objektif, seperti ketidakjelasan mengenai objek atau

adanya sebab yang tidak sah, menjadikan perjanjian tersebut tidak sah secara hukum. Pembatalan demi hukum ini menciptakan konsekuensi yang lebih serius, di mana perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif tidak hanya kehilangan keberlakuannya, tetapi juga dianggap sebagai tidak pernah ada atau tidak mengikat para pihak secara hukum.

Dengan adanya perjanjian maka para pihak bisa menuangkan apa yang mereka mau ke dalam perjanjian tersebut seperti terjadinya perjanjian jual beli yang biasanya dapat dikatakan sebagai Akta jual beli (AJB) dan dokumen yang satu ini dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Disebutkan di Pasal 1 ayat 1 Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atastanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaranperubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”³

³ Boedi Harsono, 2002, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah, Djambatan,Jakarta, hlm 677

Jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak lainnya mengikat dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati.⁴ Dalam konteks peralihan hak atas tanah, transaksi jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan sahnyanya peralihan tersebut. PPAT memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk mengesahkan perjanjian jual beli secara autentik, sehingga akta yang dihasilkan menjadi bukti konkret atas terlaksananya perbuatan hukum tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran sentral dalam menjaga integritas dan kekuatan hukum dari akta otentik terutama dalam konteks perjanjian jual beli tanah. PPAT bertindak sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh Undang-Undang Jabatan PPAT untuk membuat akta otentik, yang secara khusus mengakui dan melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Pentingnya keberadaan PPAT terletak pada kekuatan hukum yang melekat pada setiap akta yang dibuatnya, di mana akta tersebut memiliki legitimasi yang diakui oleh undang-undang dan lembaga-lembaga terkait. Dengan demikian, PPAT bukan hanya bertugas sebagai notaris biasa, tetapi juga sebagai penjaga keadilan dan keabsahan transaksi tanah yang menjadi landasan bagi kepastian hukum dalam ranah properti.

Selain memiliki wewenang untuk mengesahkan perjanjian jual beli tanah, PPAT juga memiliki kewenangan tambahan yang diatur secara jelas

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Ps. 1457

dalam Undang-Undang Jabatan PPAT. Hal ini mencakup berbagai aspek dalam pembuatan dan pengesahan akta otentik lainnya, seperti akta hibah, akta waris, dan berbagai transaksi tanah lainnya yang membutuhkan legitimasi hukum yang kuat. PPAT juga berperan sebagai mediator yang objektif dalam transaksi properti, memastikan bahwa proses pengesahan akta berlangsung sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan mewakili kepentingan semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, keberadaan PPAT tidak hanya sebagai lembaga administratif, tetapi juga sebagai penjaga keadilan dan kepastian hukum dalam ranah properti yang sangat vital untuk stabilitas dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Tugas dan wewenang dimaksud diberikan kepada PPAT adalah mencakup beberapa langkah penting dalam proses jual beli tanah, antara lain memeriksa keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan tanah yang dijual, memastikan bahwa semua persyaratan hukum telah dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat, serta menyusun dan mengesahkan akta jual beli (AJB) yang kemudian ditandatangani oleh para pihak dan PPAT. Setelah akta tersebut ditandatangani, PPAT akan mendaftarkan akta tersebut di Kantor Pertanahan untuk mencatat peralihan hak atas tanah secara resmi.⁵ PPAT berperan penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Keberadaan PPAT dan pelaksanaan tugas serta wewenangnya sesuai dengan Undang-

⁵ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, (Yogyakarta: UI Press, 2009), hal. 13

Undang Jabatan PPAT menjadi landasan utama dalam menjaga integritas dan validitas peralihan hak atas tanah di Indonesia.

PPAT sebagai pejabat yang berwenang, bertanggung jawab untuk menyusun akta tanah yang mencakup segala aspek penting dari transaksi jual beli. Akta yang dihasilkan oleh PPAT bukan hanya merupakan dokumentasi formal, melainkan juga merupakan instrumen hukum yang sah dan dapat dipercaya. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah memberikan jaminan bahwa semua prosedur dan persyaratan hukum telah dipenuhi, serta bahwa peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. PPAT memainkan peran penting dalam mengesahkan perjanjian jual beli tanah melalui pembuatan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan diakui oleh undang-undang. Akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT, terkandung beban dan tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Akta yang dihasilkan oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang sah bahwa suatu perbuatan hukum telah dilakukan, misalnya jual beli tanah. Akta ini menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan.⁶ PPAT memastikan bahwa seluruh proses jual beli tanah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, mulai dari pemeriksaan keabsahan dokumen-dokumen terkait tanah, verifikasi identitas para pihak yang terlibat, hingga pengecekan terhadap status hukum tanah tersebut. PPAT

⁶ Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), Hal. 75

juga bertanggung jawab untuk menyusun akta jual beli (AJB) yang memuat semua kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak dan memastikan bahwa akta tersebut ditandatangani oleh para pihak serta PPAT sendiri.

melibatkan PPAT juga memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, mengurangi risiko konflik hukum di masa depan. Dengan adanya akta tanah yang sah dan autentik dari PPAT, maka perubahan hak atas tanah tersebut dapat diakui secara resmi oleh pihak berwenang dan lembaga hukum, menciptakan kepastian hukum dan keamanan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Pentingnya kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli (AJB) menuntut pertanggung jawaban hukum terhadap akta yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang dan berbagai peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tatacara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT sah menurut hukum. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

PPAT harus peka, tanggap, kritis, dan mampu menganalisis peristiwa hukum dan sosial secara akurat untuk menumbuhkan keberanian untuk mengambil tindakan yang tepat. Di sini, keberanian yang dimaksud adalah keberanian untuk bertindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT juga dapat dengan tegas menolak undang-undang yang

bertentangan dengan hukum, moral, etika, atau kepentingan umum.⁷

Akan tetapi dalam suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang di inginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan persepsi antara perorangan atau badan hukum mengenai status penguasaan, status kepemilikan, status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh para pihak. Apabila dalam melaksanakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian jual beli tidak sesuai maka muncul suatu sengketa.⁸

Setelah terjadinya suatu perjanjian jual beli tanah, para pihak akan menggambarkan dengan jelas apa yang mereka inginkan dan menegaskan ketentuan-ketentuan yang mengatur kondisi di mana akta jual beli (AJB) tersebut dapat dibatalkan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tertentu. Dalam proses pembuatan Akta jual beli (AJB), para pihak biasanya menyepakati berbagai aspek seperti harga jual, batas waktu pembayaran, syarat-syarat pengalihan kepemilikan tanah, dan ketentuan-ketentuan lain yang relevan dengan transaksi tersebut. Di antara ketentuan yang umumnya diatur adalah mekanisme pembatalan Akta jual beli (AJB) jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, seperti keterlambatan pembayaran, kelalaian dalam pengalihan kepemilikan, atau pelanggaran terhadap syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

⁷ Wawan Setiawan, "Sikap Profesionalisme PPAT Dalam Pembuatan Akta Otentik", Jurnal Media Notariat, Edisi Mei-Juni 2004, hal. 25.

⁸ Wibawanti Dan Murgiyanto, Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013

Pembatalan Akta jual beli (AJB) adalah suatu proses hukum yang terjadi ketika ada pelanggaran terhadap syarat-syarat yang diatur dalam perjanjian, sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut kehilangan kekuatan hukumnya. Undang-Undang Hukum Perdata di Pasal 1320 menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu adanya kesepakatan yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian, dan adanya sebab yang halal atau sah yang menjadi dasar terjadinya perjanjian. Jika salah satu dari syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan alasan ketidakaheannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, pembatalan Akta jual beli (AJB) bukanlah hal yang diinginkan, tetapi merupakan konsekuensi dari pelanggaran terhadap syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Hal ini menunjukkan pentingnya keselarasan dan kejelasan dalam pembuatan perjanjian, serta perlunya para pihak untuk memahami dan mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati demi menjaga kekuatan hukum dari perjanjian yang dibuat. Pembatalan akta jual beli (AJB) juga dapat dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata mengatakan bahwa “suatu perjanjian tidak sah apabila dibuat karena kekhilafan, dengan paksaan atau penipuan” dan adanya kelalaian yang dilakukan oleh PPAT tersebut maka PPAT tersebut dikenakan kode etik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik Profesi PPAT dan Pasal

1323 KUHPerdara yang mengatur bahwa “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.” Dengan adanya pasal ini maka salah satu pihak dapat membatalkan akta jual beli (AJB) jika dirinya merasa dimanfaatkan atau adanya penyalahgunaan keadaan. seperti studi kasus putusan yang terjadi di Pengadilan Tinggi Yogyakarta nomor 126/PDT/2018/PTYYK.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT.YYK, terjadinya kasus ini berawal dari Nyonya Endang yaitu pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama Nyonya Endang sesuai dengan surat ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003. Pada sekitar awal tahun 2008, Pembanding meminjamkan SHM kepada Nyonya Sri Sutamtinah karena merupakan rekan bisnis oleh karenanya Nyonya Endang percaya kepada Nyonya Sri Sutamtinah yang tujuan peminjaman SHM dengan maksud mencari pinjaman dana kepada Tuan Surdjono Arham yang nantinya pembanding akan diberikan sejumlah dana dari hasil pinjaman kepada Tuan SURDJONO ARHAM tersebut. Sebelumnya, Nyonya Sri Sutamtinah meminjam sejumlah uang kepada Tuan Surdjono Arham dengan jaminan tanah milik Nyonya Endang serta Pembanding “diiming-imingi” oleh Nyonya Sri Sutamtinah yang artinya apabila sudah ada pencairan dari Tuan Surdjono Arham maka

Nyonya Endang akan diberikan sejumlah dana oleh Nyonya Sri Sutamtinah. Karena bujuk rayu dan “iming-iming” dari Nyonya Sri Sutamtinah tersebut, Nyonya Endang menyetujui permintaan dari Nyonya Sri Sutamtinah yang mana kemudian dilakukan sebuah akta jual beli (AJB) terhadap tanah milik Nyonya Endang tersebut. Pada tanggal 20 Juni 2008, dilakukan Akta jual beli (AJB)(AJB) antara Nyonya Endang selaku penjual dan Tuan Noor Baskoro selaku kuasa dari Tuan Surdjono Arham dihadapan Notaris/PPAT Kab Bantul Ratnawati, SH yang mana akta tersebut Nyonya Endang selaku Penjual dan Tuan Noor Baskoro selaku kuasa dari Tuan Surdjono Arham untuk melakukan hubungan jual beli terhadap SHM atas nama Nyonya Endang dengan harga”Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah). Maka terjadilah proses balik nama menjadi atas nama Tuan Surdjono Arham. Setelah Nyonya Endang melakukan apa yang diminta oleh Tuan Noor Baskoro, Nyonya Endang pun menagih janji “iming-iming” Nyonya Sri Sutamtinah yang akan memberikan sejumlah dana kepada Nyonya Endang yang mana pada saat itu Nyonya Endang juga sedang membutuhkan sejumlah dana namun Tuan Noor Baskoro tidak memberikan dana seperti yang dijanjikan. Karena lalai, akibatnya Nyonya Endang meminta pengembalian sertifikat miliknya. Namun, SHM yang bermula atas Namanya saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi Tuan Surdjono Arham ternyata berada di penguasaan Tuan Surdjono Arham.

Secara singkat dari Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT.YYK, terjadi kasus di mana Nyonya Endang sebagai pemilik tanah melakukan transaksi jual beli dengan Tuan Noor Baskoro yang

diwakili oleh Tuan Surdjono Arham. Namun, terjadi permasalahan karena Nyonya Sri Sutamtinah, yang sebelumnya meminjamkan tanah kepada Nyonya Endang, tidak memenuhi janji pembayaran kepada Nyonya Endang Purwani. Akibatnya, tanah yang semula atas nama Nyonya Endang berubah kepemilikannya menjadi Tuan Surdjono Arham, sehingga Nyonya Endang merasa dirugikan dan mengajukan gugatan. Permasalahan tersebut mencerminkan adanya iktikad buruk atau tidak jujur dalam transaksi jual beli hak atas tanah, terutama dari pihak PPAT yang terlibat dalam pembuatan akta. Hal ini menimbulkan cacat hukum yang dapat menjadi dasar untuk mengajukan gugatan hukum dan meminta pembatalan akta tersebut.

Ketika terjadi iktikad buruk atau iktikad tidak jujur dalam proses jual beli hak atas tanah, akta yang dihasilkan oleh PPAT menjadi cacat hukum. Cacat hukum ini dapat menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk mengajukan gugatan hukum, baik untuk pembatalan akta tersebut maupun untuk mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dialami sebagai akibat dari kelalaian atau kecurangan tersebut. Dalam menangani kasus semacam ini, langkah-langkah hukum dapat melibatkan proses peradilan untuk memutuskan keabsahan akta jual beli (AJB) tanah tersebut. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan di pengadilan untuk meminta pembatalan akta atau mendapatkan kompensasi. Selain itu, PPAT yang terlibat dalam iktikad buruk juga dapat dikenai sanksi etika dan hukuman hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tanpa kehendak/kemauan yang sungguh, beriktikad baik atau dipercaya, maka dapat saja suatu perjanjian bermuara kepada suatu perizinan yang :

1. tidak sempurna atau terdapat salah paham/ pengertian
2. berisikan paksaan, penipuan
3. dihasilkan dari suatu tekanan dan sebagainya Yang mengakibatkan suatu persetujuan/perjanjian menjadi tidak sah.

Pemberian sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan kelalaian atau kesalahan merupakan langkah yang penting untuk menjaga integritas dan kualitas layanan di bidang pertanahan. Berikut adalah beberapa sanksi yang dapat diberikan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran:

1. teguran tertulis;
2. pemberhentian sementara;
3. pemberhentian dengan hormat; atau
4. pemberhentian dengan tidak hormat.

Setelah pemaparan latar belakang diatas, bahwa kita dapat melihat apa saja sanksi dan juga pelanggaran apa yang sudah dilakukan oleh pihak yang melakukan pelanggaran tersebut. oleh karena itu, penulis membahas “ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (AJB)AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH PIHAK KETIGA.

1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Keabsahan akta jual beli (AJB)tanah yang dilakukan berdasarkan penyalahgunaan keadaan oleh pihak ketiga sah atau tidak ?
2. Bagaimana alasan pembatalan akta oleh pihak ketiga dapat dijadikan dasar untuk pembatalan dalam putusan 126/PDT/2018/PTYK?

1.3 TUJUAN PENYUSUNAN

1. Memahami proses hukum pembatalan akta jual beli (AJB) tanah yang terkait dengan penyalahgunaan keadaan oleh pihak ketiga
2. Memahami apa yang menjadi alasan untuk dilakukan pembatalan akta tersebut.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini memberikan manfaat secara teoritis dalam pengembangan teori pembelajaran untuk jangka panjang, sementara manfaat praktisnya memberikan dampak langsung terhadap komponen-komponen pembelajaran. Manfaat teoritis dan praktis dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Untuk dapat memberikan wawasan mendalam mengenai hukum kontraktual, penyalahgunaan keadaan, dan implikasi hukum terhadap pihak ketiga dalam konteks transaksi jual beli, serta menyumbang pada pemahaman mengenai perlindungan konsumen, prinsip-prinsip hukum yang terlibat, dan potensi pengembangan hukum dalam kasus pembatalan akta jual beli.

1.4.2 Manfaat Praktis

Untuk hasil penelitian ini dapat diharapkan memberikan manfaat kepada pelaku ataupun praktisi hukum untuk meningkatkan pemahaman risiko transaksi, melindungi konsumen dan lainnya yang berkaitan dengan pelaku dan praktisi hukum.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam tesis ini terdiri dari lima bab yang akan memberikan gambaran secara garis besar mengenai isi penelitian. Sistematika penulisan ini dirancang untuk memudahkan dalam penyajian informasi. Penjelasan mengenai sistematika penulisan disajikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang mana terdiri dari latar belakang, rumusan masalah tujuan penelitian, manfaat penelitian, state of art dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan bab yang membahas tentang **ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (AJB) AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH PIHAK KETIGA.**

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas jenis penelitian, tipe data, metode perolehan data, serta pendekatan dan analisis data. Data yang dikumpulkan akan diproses dan dianalisis guna mendapatkan jawaban terhadap permasalahan penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini membahas tentang hasil penelitian dan analisis yang telah penulis teliti dan analisis. hasil penelitian ini memberikan penjelasan yang berkaitan dengan permasalahan yang ada.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas tentang kesimpulan dari pembahasan yang ada dan saran apa yang akan cocok untuk permasalahan itu.

