

KAJIAN NORMATIF AKTA JUAL BELI TANPA ITIKAD BAIK

Ardiansyah Ardiansyah, Nurul Wahyu Wijayanti, Laras Febriani, Devvy Berliana Thalita

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Raya, Gn. Bahagia, Balikpapan Selatan

Email: Ardi.ansyah@uniba.ac.id, Nurulwahyuwj17@gmail.com, Larasfebriani67@gmail.com,
Devyberliana2@gmail.com

ABSTRAK

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui kajian normatif terkait Akta Jual Beli (AJB) tanpa itikad baik di Kota Balikpapan. Artikel ini termasuk dalam jenis penelitian hukum yuridis normatif yang bersifat perspektif. Data yang digunakan adalah data sekunder dan teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dimana peneliti mengkaji berbagai aspek-aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kajian normatif terkait Akta Jual Beli (AJB) tanpa itikad baik meliputi seluruh tahapan pembuatan perjanjian dan pasca perjanjian. Dalam hal membuat perjanjian ada satu asas yang harus kita patuhi bersama, yaitu asas itikad baik sebagai landasan pembuatan perjanjian. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara yang mengatur itikad baik sebagai landasan seseorang melakukan perbuatan hukum dalam membuat suatu perjanjian. Sehingga dari hasil pengamatan kami perjanjian yang dibuat dari awal hingga akhir tersebut sama sekali tidak menjalankan asas itikad baik dengan semestinya.

Kata Kunci: Perjanjian, Akta Jual Beli, Itikad Baik

ABSTRACT

This article aims to determine the normative study of the Sale and Purchase Act without good faith in Balikpapan. This is legal research of normative juridical perspective. The used secondary data, data collecting from literature studies. Reseacher study various aspects of theory, philosophy, comparisons, structure / composition, consistency, general explanations and explanations in each article, formalities and binding forces of a law and the language used is legal language. The results showed that the normative study related to the Sale and Purchase Act without good faith covers all stages of making agreements and post-agreements. In terms of making agreements there is one principle that we must obey together, namely the principle of good faith as the basis for the agreement being made. As stated in Article 1338 Paragraph (3) of the Civil Code which regulates good faith as the basis for someone to do legal actions in making an agreement. So from our observations the agreement made from the beginning to the end did not carry out the principle of good faith properly.

Key Word: Agreement, Sale dan Purchase Act, Good Faith

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Balikpapan adalah salah satu kota yang terletak di Kalimantan timur. Kota Balikpapan merupakan pintu gerbang wilayah Indonesia timur yang ditandai dengan potensinya sebagai kota jasa, kota transit yang dilengkapi dengan fasilitas jasa dan transportasi berupa bandara internasional serta pelabuhan laut. Dengan segala potensinya tersebut, berimbas pula pada potensi ekonomi yang ada dikota Balikpapan¹. Pada tahun 2018 penduduk kota Balikpapan mencapai 645.727.²

Sebagai kota yang memiliki lahan yang terbatas tetapi penduduknya sudah semakin banyak, di kota Balikpapan sering terjadi masalah antara orang yang satu dengan yang lainnya. Hal tersebut diakibatkan karena keterbatasan lahan serta lapangan pekerjaan. Kita ketahui bersama bahwa manusia itu tidak mungkin hidup sendiri oleh karena itu terjadilah sekelompok manusia yang hidup dalam suatu tempat tertentu. Pengelompokan manusia yang seperti ini biasanya disebut dengan masyarakat, dimana dalam kehidupan masyarakat ini terdiri dari berbagai corak kepentingan, pertentangan serta hal-hal lainnya yang timbul diakibatkan oleh keberadaan masyarakat itu sendiri masyarakat sebagai mana yang dikatakan yang terdiri dari individu merupakan subjek hukum, dimana sebagai subjek hukum maka individu dapat bertindak didalam hukum terutama untuk kepentingan sendiri.

Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia mempunyai tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan tersebut sangat beragam baik primer, sekunder, maupun tersier, untuk memperoleh semua itu manusia perlu bekerjasama dan saling membantu agar semuanya terpenuhi. Manusia dalam berinteraksi dengan masyarakat seringkali terbentur dengan kemampuan dan kemauan yang terbatas untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan dalam hidupnya. Oleh karena, itu bila sewaktu-waktu muncul kebutuhan mendesak dan sangat terpaksa, seseorang harus berhutang pada orang lain maupun orang terdekat baik berupa barang maupun uang dengan cara memberikan jaminan atau berupa

¹ “Sistem Informasi Geografis Kuliner, Seni Dan Budaya Kota Balikpapan Berbasis Android | Palabiran | Informatika Mulawarman : Jurnal Ilmiah Ilmu Komputer,” 1, accessed April 30, 2020, <http://e-journals.unmul.ac.id/index.php/JIM/article/view/25/pdf>.

² <https://balikpapankota.bps.go.id/statictable/2018/01/19/54/proyeksi-penduduk-kota-balikpapan-menurut-kecamatan-tahun-2010-2017.html>

surat perjanjian di bawah tangan.³ Seringkali terdapat kelalaian dalam proses pinjam barang ataupun uang seperti lalai dalam kewajibannya. Dalam hal mengembalikan barang ataupun uang. Hal ini terjadi kepada salah satu warga dikelurahan sepinggan yang meminjamkan sertipikat hak milik kepada temannya. Namun temannya dengan sengaja mengalihkan hak terhadap sertipikat hak milik yang dimiliki oleh temannya.

Sebut saja Tuan GB dan Istrinya SM yang memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) dan meminjamkannya kepada Tuan SN. Tuan GB dan Tuan SN sudah lama saling mengenal satu sama lain karena bekerja di tempat yang sama. Tuan SN selaku mantan kepala sekolah di salah satu Sekolah Menengah Pertama (SMP) yang ada di sepinggan dan Tuan GB selaku keamanan di sekolah tersebut. Sebagai teman yang sudah lama saling mengenal dan bekerja di tempat yang sama, tuan SN berniat untuk meminjam SHM tuan GB. Tuan SN meminjam SHM tersebut untuk dijadikan jaminan pada rentenir karena pada saat itu ia sangat membutuhkan uang. Tuan GB tanpa berpikir panjang langsung meminjamkan SHM tersebut kepada Tuan SN. Tuan SN berjanji kepada Tuan GB akan mengembalikan SHM tersebut kepada Tuan GB pada tanggal 23 Oktober 2014. Janji yang dikatakan oleh Tuan SN di tuangkan melalui Surat Perjanjian bermeterai yang ditanda-tangani oleh Tuan SN. Surat Perjanjian yang dibuat oleh keduanya ini disebut perjanjian dibawah tangan. Tuan SN merasa bahwa perjanjian dibawah tangan yang dibuatnya kurang mengikat. Tuan SN pun mengajak tuan GB dan istrinya SM ke kantor notaris yang berada di Karang Jati. Ketika berada di kantor notaris tersebut Tuan GB dan istrinya SM dipersilahkan untuk menandatangani suatu berkas yang isinya belum diketahui oleh keduanya.

Dengan alasan terburu-buru tuan SN tidak mempersilahkan keduanya untuk membaca berkas tersebut begitupun notaris yang bersangkutan. Sehingga keduanya langsung menandatangani berkas tersebut dengan alasan percaya kepada Tuan SN sebagai teman yang sudah ia kenal sejak lama. Beberapa minggu setelah tanda-tangan berkas tersebut keduanya baru menyadari bahwa berkas tersebut adalah akta jual beli terhadap sertipikat hak milik (SHM) yang ia pinjamkan kepada Tuan SN. Didalam

³ Valentine Phebe Mowoka, "PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA," no. 4 (n.d.): hlm.15.

salinan akta jual beli (AJB) tersebut tertulis harga kesepakatan yaitu Rp 120.000.000,- Sampai detik ini SHM tersebut masih berada di tangan rentenir serta notaris yang telah mengeluarkan AJB belum bertanggung jawab sama sekali atas tindakan yang dilakukannya karena telah merugikan orang lain. Notaris mengeluarkan AJB tanpa persetujuan Tuan GB dan istrinya SM.

Penulis mengangkat penelitian terdahulu sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut ini adalah salah satu penelitian terdahulu dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Dengan Kausa Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/PID.B/2016/PT BPR)”. Jurnal ini diteliti oleh Ardhadedali Aulia Putri, Pieter E. Latumeten, Siti Hajati Hoesin dengan kesimpulan keabsahan akta yang ada didalamnya terdapat kausa palsu adalah menjadi batal demi hukum apabila kausa palsu tersebut mengandung kausa yang terlarang.⁴ Kausa yang terlarang dan kekuatan hukumnya diatur dalam pasal 1337 dan 1335 KUHPerdata. Kausa terlarang adalah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian yang cacat hukum tidak dapat mengikat para pihak atau dengan kata lain perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Yang kedua akibat hukum bagi notaris yang terlibat dalam pembuatan akta dengan kausa palsu adalah terkena sanksi pidana dan administrasi berdasarkan UUJN serta dapat dijatuhi sanksi dari INI. Dalam kasus ini, notaris diancam dengan pasal 264 jo 55 KUHP dengan pidana penjara maksimal 5 tahun. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/Pid.B/2016/ PT. BPR notaris Puji Sunanto, SH akhirnya dijatuhi hukuman pidana penjara selama satu tahun delapan bulan dan mendapat sanksi administrasi berdasarkan pasal 13 UUJN. Yang membedakan jurnal penelitian terdahulu dengan penulis adalah jurnal tersebut telah masuk ke pengadilan tinggi dan notaris yang bersangkutan melakukan sebuah tindak pidana dengan mengeluarkan akta jual beli. Yang dalam pembuatan akta jual beli tersebut didasarkan hanya dengan pembuatan pembuatan akta hutang piutang dengan jaminan sertifikat. Kedua korbannya hanya dipersilahkan untuk tanda tangan pada blangko kosong. Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang

⁴ “TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA DENGAN KAUSA PALSU.Pdf,” n.d., hlm 1.

digunakan dalam mengkaji penelitian yang akan dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis.⁵

Berdasarkan kronologi tersebut, penulis menyimpulkan bahwa Tuan SN dan Notaris yang berkantor di Karang Jati telah bekerjasama satu dengan yang lainnya untuk terjadinya pengalihan hak. Sehingga Notaris yang bersangkutan diduga melakukan sebuah tindakan yang merugikan Tuan GB dan Istrinya SM. Notaris tersebut telah melanggar asas itikad baik.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian kasus diatas, permasalahan hukum yang muncul adalah apakah Akta Jual Beli (AJB) itu benar dibuat tanpa adanya itikad baik dari notaris dan upaya hukum apa yang dilakukan untuk pembatalan perjanjian.

B. Metode

Penelitian hukum ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti⁶.

C. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

A. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat terlihat bahwa timbul hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan. Hukum perjanjian di Indonesia menganut ketentuan dari Belanda yang dapat dilihat dalam Buku III KUH Perdata.

⁵ *Ibid*, Hlm 23.

⁶ [http://digilib.unila.ac.id/5169/15/BAB III](http://digilib.unila.ac.id/5169/15/BAB%20III) diakses 30 April 2020

Didalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁷ Berdasarkan pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata dapat ditarik sebuah rumusan bahwa suatu perjanjian adalah:⁸

1. Suatu perbuatan
2. Dilakukan dua orang atau lebih
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.⁹

B. Syarat sahnya perjanjian

Syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.¹⁰ Maka suatu perjanjian dapat dikatakan sah menurut hukum apabila telah memenuhi ke empat unsur yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata. Syarat kesepakatan dan kecakapan disebut syarat subyektif, karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Adapun suatu hal tertentu dan sebab yang halal sering disebut sebagai syarat objektif karena berkenaan dengan objek perjanjian.¹¹

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPERdata tentang syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif. Keempat syarat untuk sahnya perjanjian tersebut antara lain: ¹²

⁷ Prof.R. Subekti, S.H., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hlm 338

⁸ “STATUS HUKUM PERALIHAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI OLEH DEVELOPER KEPADA PIHAK KETIGA TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK.Pdf,” n.d., hlm 4.

⁹ *Ibid*, hlm 4.

¹⁰ Prof.R. Subekti, S.H., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hlm 339.

¹¹ “STATUS HUKUM PERALIHAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI OLEH DEVELOPER KEPADA PIHAK KETIGA TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK.Pdf,” n.d., hlm 5.

¹² Endang Purwaningsih, *Penegakan hukum jabatan notaris dalam pembuatan perjanjian berdasarkan Pancasila dalam rangka kepastian hukum*, *Jurnal Hukum Vol. 2 No 3 Desember 2011. Hal 332-333*

1. Sepakat diantara mereka yang mengikatkan diri. Artinya para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila diberikan karena kekeliruan, kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, yakni sesuai dengan ketentuan KUHPerdara, mereka yang telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah. Cakap juga berarti orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dan orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu : orang-orang yang belum dewasa, menurut Pasal 1330 KUHPerdara jo. Pasal 47 UU Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan; orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan, menurut Pasal 1330 jo. Pasal 433 KUPerdara; serta orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu seperti orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan.
3. Suatu Hal Tertentu. Dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
4. Suatu Sebab Yang Halal. Suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal yang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu: Tidak bertentangan dengan ketertiban umum; tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Namun demikian, akta jual beli tersebut menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan pasal 1320 KUH Perdata, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi kebatalan, yang dalam lapangan ilmu hukum perdata dikenal ajaran mengenai kebatalan akta tersebut, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*). Perbedaan kedua jenis kebatalan ini terkait dengan akibat yang dapat muncul dari hubungan hukum yang tercipta.¹³

¹³ *Ibid*

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atau tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan tersebut.¹⁴

Pembatalan yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri atas suatu akta PPAT dapat berbentuk batal demi hukum (*van rechtswageneiting*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), apabila suatu akta tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1320 KUH Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat objektif. Dengan dasar pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Negeri dapat membatalkan suatu akta PPAT dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektif.¹⁵

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat diminta pembatalan apabila:

1. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUH Perdata, yaitu perjanjian tersebut karena adanya cacat kehendak (*wilsegebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai kausa yang tidak diperbolehkan, seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

2. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

A. Akta Jual Beli

Merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ *Ibid*

dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan”. Jadi akta merupakan alat bukti yang sah dalam suatu perjanjian.

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak di khususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

C. Akibat hukum dari jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan pasal 1457 KUHPdata yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.¹⁶ Akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah berpindahnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli tersebut, penguasaan hak tersebut dari penjual berpindah kepada pihak pembeli. Akibat hukum lain yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yaitu :

¹⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafika, Jakarta, 2008, hlm.86

- a. Terciptanya syarat-syarat baru yang berupa peraturan-peraturan atas dasar kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian
- b. Timbulnya kewajiban untuk menaati terhadap Undang-undang yang tercipta dari adanya kesepakatan para pihak.

Akibat hukum terhadap pembuatan akta autentik yang tidak memenuhi UUJN, maka notaris mendapat sanksi yaitu:¹⁷

- a. Sanksi Perdata, sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga yang merupakan akibat yang harus diterima notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta akan menjadi batal demi hukum. Akta yang batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada dan sesuatu yang tidak pernah dibuat maka tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi.
- b. Sanksi Administratif, sanksi ini berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat. Dalam menegakkan sanksi administratif pada notaris yang menjadi instrumen pengawas adalah Majelis Pengawas.

3. Tinjauan Umum Tentang Asas Itikad Baik

Itikad baik seharusnya menjadi ruh dalam memahami, melahirkan dan melaksanakan perjanjian. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa lain saat ini menjadi dinamika yang berkembang di Indonesia. Banyak pihak berharap penyelesaian sengketa melalui jalur ini akan membawa angin segar bagi dunia hukum dan bisnis. Menurut Subekti, asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.¹⁸ Selanjutnya subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.¹⁹ Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum

¹⁷ Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan*, Hal 22.

¹⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Cet.XXVIII, Jakarta, 1996, Hal 41.

¹⁹ *Ibid*

kontrak internasional. Pengertian mengenai itikad baik (*good faith*) dalam kontrak secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa itikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:²⁰

1. Kejujuran dalam membuat kontrak;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya);
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya.

Pengertian itikad baik dalam Simposium Hukum Perdata Nasional tersebut sejalan dengan pendapat J.M.Van Dunne dimana dalam 3 fase perjanjian yaitu *pre contractuale*, *contractuale fase*, dan *postcontractuale fase*. Asas itikad baik harus melekat pada setiap perjanjian tersebut, masing-masing terdapat akibat hukum yang berbeda apabila dalam adanya itikad baik. Adanya itikad tidak baik dalam fase sebelum pembuatan kontrak (*pre contractuale*) dapat berakibat dituntutnya pihak yang beritikad tidak baik tersebut tidak hanya secara perdata namun juga secara pidana.²¹

²⁰ Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Fakultas Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981. dalam Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, Hal. 141.

²¹ J.M.Van Dunne dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, Hal. 118.

Merujuk pada pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yurisprudensi dan doktrin pada umumnya mengartikan itikad baik bersifat objektif jika berada dalam ranah perikatan. Sementara, itu dalam ranah hukum benda, itikad baik diartikan sebagai sesuatu yang bersifat objektif. Kemudian, dalam perkembangannya itikad baik tak hanya muncul dalam bidang hukum perdata saja melainkan juga dalam hukum publik.²² Secara teoritis asas itikad baik dapat dibedakan menjadi dua yaitu asas itikad baik subjektif dan asas itikad baik objektif. Asas itikad baik subjektif yaitu sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran. Biasanya itikad baik subjektif ada pada tahap negosiasi, dimana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya. Asas itikad baik objektif yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan.²³

II. PEMBAHASAN

Dalam menganalisis permasalahan ini penulis menggunakan dasar hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Pasal 1338 tentang itikad baik, Pasal 1868 tentang akta otentik, Pasal 1313 KUH Perdata tentang perjanjian, Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata menyebutkan: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”²⁴

Pasal 1313 suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁵

Dalam pasal 1868 KUH Perdata, dinyatakan bahwa “satu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuatnya”.²⁶

Untuk setiap akta yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUH Perdata:²⁷

²² <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt52494667eefe/perlu-ada-kepastian-hukum-soal-itikad-baik>

²³ Antari Innaka, “Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan”, *Mimbar Hukum* Volume 24, nomor 3, oktober 2012, Hal 505.

²⁴ Prof.R. Subekti, S.H, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, hlm 342.

²⁵ *Ibid*, Hal 338.

²⁶ *Ibid*

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Itikad baik adalah niat, maksud, dan kemauan yang baik dan jujur tanpa maksud untuk menipu atau merugikan orang lain dan menguntungkan diri sendiri. Dengan adanya itikad baik membuat para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan menjadi nyaman dan tidak was-was. Itikad baik juga dijadikan salah satu asas yang melandasi sebuah perjanjian yang menyatakan bahwa seluruh pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian dengan rasa percaya, jujur, dan saling terbuka tanpa maksud untuk mengambil keuntungan pribadi dan merugikan orang lain.²⁸ Pasal ini bermakna perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan. Sehingga dalam suatu kontrak dilaksanakan itikad baik tetapi tidak menentukan tahap prakontraktual, kontraktual, dan pascakontraktual. Jadi dapat disimpulkan bahwa itikad baik harus sudah ada sejak tahap prakontraktual sampai pascakontraktual.²⁹

Subekti mengemukakan bahwa terdapat dua jenis asas itikad baik yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif maknanya adalah kejujuran. Kejujuran harus ada sebelum perjanjian dilaksanakan oleh para pihak. Artinya pada tahap pra kontraktual telah ada itikad baik subjektif, sedangkan itikad baik ada pada tahap kontraktual. Makna itikad baik objektif adalah kepatutan dan berada pada tahap kontraktual hal ini terjadi karena masa kontraktual isi perjanjian yang berupa hak dan kewajiban harus dilaksanakan dengan itikad baik pula. Pada tahap kontraktual ini yang berwenang menilai apakah dalam perjanjian ada kepatutan atau tidak adalah hakim. Itikad baik objektif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa tentang isi atau hak dan kewajiban dalam perjanjian.³⁰

²⁷ Prof.R. Subekti, S.H, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, hlm 339.

²⁸ "Pengertian Itikad Baik," accessed December 14, 2019. <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-itikad-baik>. Diakses pada tanggal 14 Desember 2019

²⁹ Antari Innaka, "penerapan asas itikad baik tahap prakontraktual pada perjanjian jual beli perumahan", *MIMBAR HUKUM* Volume 24, Nomor 3, Oktober 2012, Hal 509

³⁰ Subekti, 2009, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm 7.

Menurut subekti, bahwa yang dinamakan dengan akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani.³¹ Dari pengertian akta otentik tersebut dapat ditarik beberapa unsur yang antara lain:³²

1. Akta itu harus dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum.
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
3. Akta itu dibuat ditempat dimana akta itu dibuatnya. Jadi akta itu dibuat di tempat pejabat yang membuatnya.

Akta Jual Beli (AJB) adalah surat keterangan (pengakuan) jual beli tanah yang disaksikan oleh dua orang saksi dan disahkan oleh PPAT, Sehingga berfungsi sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah. Akta itu merupakan akta jual beli, maka isi akta itu memuat apa yang diperjanjikan dalam jual beli tersebut oleh pihak penghadap. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam perjanjian menganut paham terbuka, sehingga perjanjian-perjanjian itu mengikuti apa saja yang dikehendaki oleh para pihak, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.³³

Akta yang dibuat oleh notaris harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat otentik dari akta itu misalnya dalam pembacaan akta menerangkan bahwa harus mencatumkan identitas para pihak, membuat isi perjanjian yang dikehendaki para pihak, menandatangani akta dan sebagainya. Tetapi apabila syarat-syarat itu tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.³⁴ Tujuan pembacaan akta ini adalah agar para pihak saling mengetahui isi dari akta tersebut sebab isi dari akta itu merupakan kehendak para pihak. Pembacaan akta ini juga dilakukan agar para pihak yang satu tidak merasa dirugikan apabila terdapat keterangan atau redaksi akta yang memberatkan atau merugikan terhadap pihak yang lain.³⁵

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal

³¹ Subekti.R,1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, Hal 87

³² <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6693/5102>

³³ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/>

³⁴ Andi Ahmad Suhar Mansyur, *Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris*, Hal 2.

³⁵ *Ibid.*

1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.³⁶ Namun tentu kita tidak dapat menghindari suatu kejadian tertentu bisa saja terjadi di kemudia hari yang berhubungan dengan sengketa hukum.³⁷

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif. Keempat syarat untuk sahnya perjanjian tersebut antara lain: ³⁸

1. Sepakat diantara mereka yang mengikatkan diri. Artinya para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila diberikan karena kekeliruan, kekhilafan, paksaan ataupun penipuan. Berdasarkan kasus yang diteliti oleh penulis, Tuan GB dan istrinya SM tidak sepakat untuk mengalihkan sertipikat yang dimilikinya. Tuan GB hanya sepakat untuk membuat perjanjian dibawah tangan bersama tuan SN dalam hal peminjaman sertipikat kepadanya. Tetapi untuk mengalihkan kedua tidak sepakat. Hanya saja keduanya dipaksa untuk tandatangan akta jual beli (AJB) oleh Tuan SN dengan alasan terburu-buru serta ingin menguatkan perjanjian dibawah tangan yang telah dibuat sebelumnya. Notaris/PPAT yang mengeluarkan AJB tidak memberitahu atau tidak membacakan isi dari perjanjian jual beli tersebut. Sehingga Tuan GB dan istrinya SM baru mengetahui kalau berkas yang telah ditandatangani tersebut adalah akta jual beli (AJB).
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, yakni sesuai dengan ketentuan KUHPerdata, mereka yang telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah. Cakap juga berarti orang yang sudah

³⁶ Suharnoko, 2009, *Hukum Perjanjian: Teori dan Kasus*, Cetakan Keenam, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hlm. 1-2.

³⁷ Mega Tumilaar, *Fungsi meterai dalam memberikan kepastian hukum terhadap surat perjanjian*, Jurnal Lex Privatum, Vol III, No 1 Januari-Maret 2015 hal 60.

³⁸ Endang Purwaningsih, *Penegakan hukum jabatan notaris dalam pembuatan perjanjian berdasarkan Pancasila dalam rangka kepastian hukum*, Jurnal Hukum Vol. 2 No 3 Desember 2011. Hal 332-333

dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dan orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu: orang-orang yang belum dewasa, menurut Pasal 1330 KUHPerdara jo. Pasal 47 UU Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan; orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan, menurut Pasal 1330 jo. Pasal 433 KUPerdara; serta orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu seperti orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Pihak-pihak yang melaksankan perjanjian seperti Tuan SN, Tuan GB dan istrinya SM telah dikatakan cakap. Ketiganya telah berusia diatas 21 tahun, telah menikah, sudah dewasa, dan sehat akal pikiran.

3. Suatu Hal Tertentu. Dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Pada kasus objek dari perjanjian sudah jelas sekali, bahwa objeknya adalah sebuah sertipikat hak milik (SHM). Namun dalam hal ini hak dan kewajiban para pihak belum jelas. Hal tersebut dikarenakan bahwa atas dasar apa seorang notaris/PPAT mengeluarkan AJB tanpa kehendak tuan GB dan istrinya SM. Tuan GB dan istrinya tidak menerima apa-apa. Haknya diambil oleh Tuan SN. Tuan GB dan istrinya SM harus menanggung kerugian yang artinya harus membayar kewajiban.
4. Suatu Sebab Yang Halal. Suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal yang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu : Tidak bertentangan dengan ketertiban umum; tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan tidak bertentangan dengan undang-undang. Perjanjian yang dibuat ini telah bertentangan dengan undang-undang. Dikatakan demikian bahwa Notaris/PPAT yang telah mengeluarkan AJB telah melanggar kode etik yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris/PPAT tidak membacakan isi dari AJB yang telah dikeluarkan, menerbitkan AJB hanya berdasarkan kehendak Tuan SN bukan atas kehendak Tuan GB dan istrinya SM selaku pemilik dari sertipikat.

Sepakat dan kecakapan merupakan syarat subyektif dan suatu hal tertentu dan sebab yang halal dikatakan syarat objektif. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan oleh hakim. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan sebuah perjanjian dan tidak pernah ada sebuah perikatan.

Sehingga berdasarkan uraian diatas penulis sangat setuju dengan pendapat subekti terkait dengan itikad baik. Subekti mengatakan bahwa itikad baik terbagi menjadi dua yakni itikad baik subjektif dan itikad baik objektif³⁹. Itikad baik subjektif adalah itikad baik yang didasarkan pada kejujuran serta itikad baik objektif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa tentang isi atau hak dan kewajiban dalam perjanjian. Jika dihubungkan dengan kasus yang sedang diteliti oleh penulis itikad baik ini sangat berkaitan sekali. Dalam kasus ini, itikad baik ini tidak dilaksanakan oleh peminjam sertipikat hak milik yaitu tuan SN dan Notaris/PPAT yang mengeluarkan AJB. Menurut penulis pada saat tuan SN meminjam sertipikat tuan GB itikad baik itu sudah tidak dilaksanakan. Hal tersebut karena tuan SN pada saat meminjam sudah mengelabui tuan GB dengan banyak tipu muslihat. Mulai dari membuat perjanjian dibawah tangan dengan janji akan mengembalikan sertipikat tersebut dalam jangka waktu kurang lebih 6 bulan, tetapi hal tersebut diingkari oleh yang bersangkutan. Kemudian atas dasar perjanjian dibawah tangan yang telah dibuat itu kurang mengikat atau kurang kuat, Tuan SN mengajak Tuan GB dan istrinya SM untuk menghadap ke Notaris/PPAT yang ada dikarang jati. Tujuan dari hal itu adalah untuk memperkuat perjanjian antara keduanya, tetapi sampai disana bukan menguatkan perjanjian yang dilaksanakan tetapi Tuan GB dan istrinya SM dipaksa untuk tandatangan disebuah berkas yang tidak dibacakan oleh Notaris/PPAT. Sehingga atas kejadian ini, penulis menyimpulkan bahwa antara Notaris/PPAT dan Tuan SN telah bekerjasama.

³⁹ Antari Innaka, "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan", *Mimbar Hukum* Volume 24, nomor 3, oktober 2012, Hal 507

Dalam pasal 1868 KUH Perdata, dinyatakan bahwa “satu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuatnya”. Penulis juga setuju dengan pasal 1869 KUH Perdata dikarenakan bahwa akta adalah sebuah pembuktian tertulis. Sehingga ketika akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna, terkuat, dan terpenuhi maka akta otentik harus dibuat dihadapan pegawai-pegawai umum. Pegawai-pegawai umum memiliki wewenang dalam pembuatan sebuah akta notaris berdasarkan bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Jika dikaitkan dengan kasus yang diteliti penulis akta tersebut memang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Tetapi yang perlu digarisbawahi adalah Notaris/PPAT yang menerbitkan akta jual beli tidak mengikuti bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Tuan GB dan istrinya SM serta menguntungkan Tuan SN selaku pihak yang meminjam sertipikat. Dikatakan menimbulkan kerugian karena Tuan SN tidak membayar sepeserpun kepada Tuan GB. Tuan GB merugi atas tindakan yang dilakukan oleh Tuan SN serta Notaris/PPAT karena harus membayar utang Tuan SN pada rentenir untuk menebus sertipikat serta Tuan GB dan istrinya juga harus rugi waktu untuk bolak balik ke kantor notaris/PPAT yang terletak di Karang Jati untuk menanyakan kejelasan terkait dengan akta jual beli yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan.

Akibat hukum terhadap akta otentik yang dipalsukan oleh Notaris/PPAT yaitu pada dasarnya terjadi suatu perkara dimana pegawai-pegawai umum telah mencari-cari keuntungan serta menyalahgunakan kewenangan yang telah diatur dalam UUJN dan seorang klient yang merasa dirugikan terhadap tindakan yang mengandung keterangan palsu oleh Notaris/PPAT maka pembatalan akta adalah menjadi kewenangan hakim perdata yakni dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan.

Ada upaya perlindungan hukum yang bisa ditempuh oleh pihak untuk melindungi hak dan kepentingan hukum mereka yaitu dengan upaya preventif dan represif. Perlindungan hukum secara preventif dapat dilakukan dengan membuat suatu peraturan atau membuat suatu ketentuan. Dalam hal ini sebagai pihak yang meminjamkan sertipikat harus mencatumkan hal-hal yang diperjanjikan pada saat prakontraktual. Upaya represif yang dapat ditempuh oleh pihak yang mengalami kerugian yaitu dengan menuntut

langsung pihak yang menimbulkan kerugian untuk memenuhi hak-haknya yang dilanggar.

Sehingga atas dasar uraian diatas, penulis memberikan solusi untuk kasus ini yaitu dengan upaya hukum melalui pengadilan negeri dan PTUN. Tetapi penulis lebih menyarankan Tuan GB dan istrinya SM dalam menyelesaikan masalah ini mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri karena telah dirugikan akibat peralihan hak tanpa kehendak keduanya selaku pemilik sertipikat.

Tuan GB dan istrinya SM yang telah dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk menggugat Notaris/PPAT atas perbuatan melawan hukum karena telah mengeluarkan AJB tidak mengikuti bentuk dan tata cara yang telah ditentukan didalam UUJN. Setelah AJB dibatalkan maka dilanjutkan dengan pembatalan sertipikat hak milik yang telah dibalik nama. Setelah adanya putusan pengadilan terkait dengan gugatan pihak yang dirugikan maka akan diberikan surat pengantar untuk ke BPN dalam hal pembatalan sertipikat. Atas AJB yang dikeluarkan tidak mengikuti bentuk dan tata cara yang telah ditentukan dalam UUJN maka Tuan GB dan istrinya SM juga dapat mengadakan Notaris/PPAT yang bersangkutan atas pelanggaran kode etik.

Berdasarkan uraian diatas, penulis memilih pengadilan negeri sebagai solusi bagi Tuan GB dan istrinya SM dalam menyelesaikan kasus ini adalah karena Pengadilan Negeri tidak dapat membatalkan sertipikat hak atas tanah. Pengadilan negeri tentu dapat memerintahkan BPN atau Kepala Kantor Pertanahan untuk mencabut dan atau membatalkan sertipikat. Apabila sertipikat hak atas tanah tersebut didasarkan pada sebuah hal yang melanggar hukum contohnya seperti sertipikat yang didasarkan pada AJB yang cacat hukum. Karena hal ini berkaitan dengan perbedaan kewenangan mengadili Pengadilan Negeri dan PTUN apabila berkaitan dengan sertipikat hak atas tanah.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada yaitu Apakah AJB itu benar dibuat tanpa adanya itikad baik dari notaris dan upaya hukum apa yang dilakukan untuk pembatalan perjanjian.

Perjanjian dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pembatalan yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri atas suatu akta PPAT dapat berbentuk batal demi hukum (*van rechtswageneiting*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbear*), apabila suatu akta tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1320 KUH Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat objektif. Dengan dasar pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Negeri dapat membatalkan suatu akta PPAT dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektif. Dalam kasus ini belum memenuhi syarat subyektif dan obyektif. Dimana pihak yang memiliki hak atas SHM belum sepakat untuk mengalihkan SHM-nya kepada Tuan SN. Karena pihak tersebut hanya berniat untuk meminjamnya saja. Syarat Objektif yang tidak dipenuhi adalah kausa yang halal, dalam hal ini notaris yang bersangkutan tidak membacakan isi dari perjanjian akta jual beli tersebut kepada Tuan GB dan Istrinya SM. Serta perjanjian jual beli ini dikeluarkan notaris tanpa adanya itikad baik.

B. Saran

Sebagai penulis yang meneliti permasalahan ini maka akan memberikan saran. Namun hanya sebatas upaya hukum yang harus ditempuh oleh Tuan GB dan Istrinya SM untuk upaya pembatalan sertipikat yang harusnya masih menjadi hak keduanya. Tetapi beralih hak tanpa kesepakatan kepada Tuan SN.

Berikut ini adalah upaya hukum yang harus ditempuh oleh Tuan GB dan Istrinya SM yaitu dapat dilakukan dengan cara melakukan gugatan langsung di Pengadilan Negeri setempat untuk membatalkan AJB yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT yang kemudian dilanjutkan dengan pembatalan Sertipikat Hak Milik yang telah beralih kepemilikan kepada Tuan SN tanpa kehendak dari kedua belah pihak yang berhak atas sertipikat tersebut. Tuan GB dan istrinya SM dapat menggugat Notaris/PPAT yang telah melakukan tindak penyalahgunaan jabatan dan telah melanggar kode etik notaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Mowoka, Valentine Phebe. "PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA," no. 4 (n.d.): 9.
- "STATUS HUKUM PERALIHAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI OLEH DEVELOPER KEPADA PIHAK KETIGA TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK.Pdf," n.d.
- "STATUS HUKUM PERALIHAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI OLEH DEVELOPER KEPADA PIHAK KETIGA TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK.Pdf," n.d.
- "TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA DENGAN KAUSA PALSU.Pdf," n.d.
- "Sistem Informasi Geografis Kuliner, Seni Dan Budaya Kota Balikpapan Berbasis Android Palabiran | Informatika Mulawarman : Jurnal Ilmiah Ilmu Komputer," 1, accessed April 30, 2020, <http://e-journals.unmul.ac.id/index.php/JIM/article/view/25/pdf>.
- <https://balikpapankota.bps.go.id/statictable/2018/01/19/54/proyeksi-penduduk-kota-balikpapan-menurut-kecamatan-tahun-2010-2017.html>
- Prof.R. Subekti, S.H., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Endang Purwaningsih, *Penegakan hukum jabatan notaris dalam pembuatan perjanjian berdasarkan pancasila dalam rangka kepastian hukum, Jurnal Hukum Vol. 2 No 3 Desember 2011*
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar grafika*, Jakarta, 2008
- Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan*.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Cet.XXVIII, Jakarta, 1996
- Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Fakultas Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981. dalam Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008
- J.M.Van Dunne dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008
- <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt52494667eefe/perlu-ada-kepastian-hukum-soal-itikad-baik>
- Antari Innaka, "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan", *Mimbar Hukum* Volume 24, nomor 3, Oktober 2012
- Pengertian Itikad Baik," accessed December 14, 2019. <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-itikad-baik>. Diakses pada tanggal 14 Desember 2019
- Subekti, 2009, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- Subekti.R,1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6693/5102>

ISSN (Print): 2085-8477; **ISSN (Online):** 2655-4348

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/>

Andi Ahmad Suhar Mansyur, *Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris,*

Suharnoko, 2009, *Hukum Perjanjian: Teori dan Kasus,* Cetakan Keenam, Kencana Prenada Media Group, Jakarta,