



**IMPLIKASI HUKUM ATAS TINDAK PIDANA PEMALSUAN
TERHADAP KEABSAHAN PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) TANAH
KAS DESA**

(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011)

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

RONNY PERRY

NIM: 166010200111066

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga tesis ini dapat diselesaikan guna memenuhi salah satu syarat yang ditetapkan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dengan judul **"Implikasi Hukum Atas Tindak Pidana Pemalsuan terhadap keabsahan Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Kas Desa" (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011).**

Dengan selesainya tesis ini, perkenankanlah Penulis mengucapkan teimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., MS., selaku Rektor Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
4. Bapak Prof. Masruchin Ruba'i S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Utama, atas segala kesabaran, ketelitian dan petunjuk yang di berikan selama penulisan tesis ini.
5. Bapak Hendrarto Hadisuryo, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Kedua, atas segala kesabaran, ketelitian dan petunjuk yang di berikan selama penulisan tesis ini.
6. Ibu Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., selaku Penguji atas segala masukan dan juga saran yang telah di berikan selama ujian berlangsung.



7. Ibu Dr. Diah Aju Wisnuwardhani, S.H., M.Kn., selaku Penguji atas segala masukan dan juga saran yang telah di berikan selama ujian berlangsung.
8. Almarhum Bapak Artha Perry dan Ibu Putu Citawati selaku orangtua penulis yang telah memberikan doa dan dukungan penuh dalam penulisan tesis ini.
9. Almarhumah Lidya Siskawati Wijaya, S.H., M.Kn. selaku istri penulis yang menginspirasi penulis dalam penulisan tesis ini.
10. Herlin Kusuma, S.E. selaku istri penulis yang senantiasa sabar dan memberikan dorongan kepada penulis dalam penulisan tesis ini.
11. Matthew Anthony Perry dan Dylan Francesco Perry selaku anak-anak penulis yang senantiasa bisa diajak bekerja sama ketika dalam penulisan tesis ini.
12. Albert Perry, S.E. selaku adik penulis yang memberikan dorongan kepada penulis dalam penulisan tesis ini.
13. Putu Wipriana Putra, S.H., M.Kn selaku sahabat sekaligus Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tabanan yang dengan sabar menjadi narasumber dan membimbing penulis dalam penulisan tesis ini.
14. Seluruh Keluarga Besar penulis yang selalu memberikan support dan doa bagi penulis.
15. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Brawijaya yang telah memberikan banyak ilmu dan berbagi pengalaman selama perkuliahan.



16. Sahabat penulis Bapak Ruslan Effendi, Sarno Knalpot, I Made Gede Purnama, Made Pandita Prameswara, Made Mahendra Bramanta Yudha, Syamsul Rijal, Bagus Dwi Rianto, Youngky Andre Pratama, Ngurah Putra, serta Zerlinda Rizky Amelia. Terima kasih berkat kalian penulis sangat semangat dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga apa yang diperjuangkan selama ini menjadikan kita sukses dikemudian hari.

17. Teman-teman seperjuangan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Angkatan 2016, terutama Kelas D pada khususnya.

18. Pihak-pihak yang turut membantu selesainya tesis ini, yang penulis tidak dapat sebutan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan dalam perbaikan tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengemban ilmu pengetahuan dan menambahkan kepustakaan dalam bidang Kenotariatan, serta berguna bagi masyarakat.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Malang, Desember 2018

Penulis

RINGKASAN

RONNY PERRY, S.H., Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Oktober 2018, Implikasi Hukum Atas Tindak Pidana Pemalsuan terhadap keabsahan Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Kas Desa (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011), Pembimbing I : Prof.Masruchin Ruba'i, S.H., M.S., Pembimbing II : Hendarto Hadisuryo, S.H., M.Kn.

Hal yang substansi dalam penelitian ini bertujuan untuk mengkaji Akibat Hukum terhadap Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Mengandung Tindak Pidana Pemalsuan dan perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak dan kewajiban para pihak yang dirugikan sebagai akibat perjanjian pengikatan jual beli tanah yang mengandung tindak pidana pemalsuan. Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang menggunakan pendekatan perundang undangan, Pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. kemudian dibantu dengan dengan bahan-bahan hukum yang akan diuraikan, dideskripsikan. Dianalisis preskriptif analitik.

Hasil penelitian ini dapat ditemukan yaitu Implikasi hukum terhadap pengikatan jual beli tanah yang mengandung tindak pidana Pemalsuan. Pengikatan jual beli dengan nomor akta 474 yang dibuat berhadapan dengan seorang Notaris yaitu secara hukum melanggar pasal 1365 KUHPerdata dengan perbuatan melawan hukum dengan adanya bukti merugikan pihak pembeli karna mengandung unsur pemalsuan, dan juga pengikatan jual beli tersebut melanggar pasal 1321, yaitu dalam proses jual beli terhadap Tanah Kas Desa (TKD) tersebut mengandung unsur penipuan, selanjutnya yaitu tidak terpenuhinya unsur objektif, karna objek yang diperjual belikan terjadi pemalsuan data, sehingga berdasarkan Pasal 1320, Pengikatan Jual beli dengan Nomor Akta 474 batal demi hukum dan pihak yang terlibat dalam pemalsuan tersebut karena kaitannya dengan akta otentik maka dikenakan hukuman penjara paling lama tujuh tahun sebagaimana Pasal 266 KUHPidana. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak dan kewajiban para pihak yang dirugikan sebagai akibat perjanjian pengikatan jual beli tanah kas desa yang mengandung tindak pidana pemalsuan, maka bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang dirugikan yaitu perlindungan hukum refresif. Yaitu sebagaimana dalam pasal 1367 KUHPerdata

Kata Kunci: Implikasi Hukum, Keabsahan Tindak Pidana,

SUMMARY

RONNY PERRY, S.H., Master's in Notarial Law, Faculty of Law, Universitas Brawijaya, October 2018, legal implication with the potential of falsification on sale and purchase agreement validity of land bought with village's savings (a study on Decision by Supreme Court of Republic of Indonesia Number 446K/Pdt/2011), Supervisor I : Prof.Masruchin Ruba'i, S.H., M.S., Supervisor II : Hendrarto Hadisuryo, S.H., M.Kn.

The substance in this study aims to examine the Legal Effects on the Bonding of Land Purchases that Contain Counterfeiting Crimes and legal protection against the fulfillment of the rights and obligations of the harmed parties as a result of binding agreements to buy and sell land containing fraudulent acts. This type of research is a normative juridical study that uses the statutory approach, case approach and conceptual approach. then assisted with legal materials to be described, described. Analytical prescriptive analysis.

The results of this study can be found namely the legal implications of binding to the sale and purchase of land containing criminal acts of counterfeiting. Binding of buying jars with deed number 474 made dealing with a Notary namely legally violating Article 1365 of the Civil Code with unlawful acts with evidence of harming the buyer because it contains elements of counterfeiting, and also binding sale and purchase violates Article 1321, namely in the process of buying and selling to the Land of the Village Treasury (TKD) contains elements of fraud, then the objective element is not fulfilled, because the object being traded occurs data falsification, so that based on Article 1320, the sale and purchase with Act Number 474 is null and void and the parties involved in the forgery because of its relation to authentic deeds, it is subject to a maximum prison sentence of eight years as Article 266 of the Criminal Code. Legal protection against the fulfillment of the rights and obligations of the disadvantaged parties as a result of binding agreements on the sale of land of the village treasury containing fraudulent acts, the form of legal protection given to the injured parties is refresive legal protection. Namely as in article 1367 of the Civil Code.

Keywords: *Legal Implications, Validity of Criminal Actions,*

**DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ORISINALITAS PENELITIAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
RINGKASAN	vii
SUMMARY	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	13
1.3. Tujuan Penelitian	13
1.4. Manfaat Penelitian	13
1.5. Orisinalitas Penelitian	14
1.6. Kerangka Teoritik	16
1.6.1. Teori Perjanjian	16
1.6.2. Teori Perlindungan Hukum	21
1.7. Metode Penelitian	29
1.7.1. Jenis Penelitian	29
1.7.2. Metode Pendekatan	29
1.7.3. Sumber Bahan Hukum	31
1.7.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	32
1.7.5. Teknik Analisis Bahan Hukum	32
1.8. Sistematika Penulisan	32
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Kajian Tentang Implikasi.....	34
2.2 Dasar hukum pengukuran petabidang tanah	35
2.3. Kajian tentang perjanjian	39
2.4. Tinjauan tentang akta	47



2.5. Tinjauan akta pengikatan jual beli tanah yang belum bersertifikat	48
2.6. Tentang pemalsuan surat	49
2.7. Tentang menempatkan keterangan palsu	52
2.8. Kajian tentang tanah kas desa	53
2.9. Pengetian tentang Perbuatan Melawan Hukum	58

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Implikasi Hukum Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Kas Desa (TKD) dengan Nomor Akta -474- (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011)	59
3.1.1. Dasar pertimbangan majelis hakim dari putusan tingkat pertama sampai kasasi	64
3.1.2. Analisis perspektif hukum perdata terhadap pengikatan jual beli tanah kas desa (TKD) (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011)	71
3.1.3. Analisis perspektif hukum pidana terhadap Implikasi Hukum pengikatan jual beli tanah Kas Desa (TKD) dengan Nomor Akta -474-	75
3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak dan Kewajiban Para Pihak Yang Dirugikan Sebagai Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Mengandung Tindak Pidana Pemalsuan	81

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan	88
4.2. Saran	89

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang masalah

Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui jual beli. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.¹

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, Selain jual beli tanah dilakukan dengan terang dan tunai yaitu juga dilakukan dengan cara terbuka mengenai subjek dan objeknya serta tata cara pembayaran pada saat barang diserahkan oleh pembeli maka penjual menerima uangnya, kemudian pada saat itu dibuat tanda bukti atau akta telah terjadinya jual beli tersebut. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.²

Mengacu pada asas konsensualitas dalam perjanjian jual beli sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah

¹ R.D. Soepomo, **Hukum Perdata Adat Jawa Barat**, cetakan 2, Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982, halaman 126.

² Soerjono Soekanto, **Hukum Adat Indonesia, Rajawali**, Jakarta, 1983, hal. 211.



sudah lahir suatu perjanjian jual beli. Asas konsensualitas itu sendiri menurut pasal 1458 KUHPer mengatur sebagai berikut :³

“Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Kata Konsensualitas itu sendiri berasal dari bahasa latin consensus yang artinya kesepakatan. Kata kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa dari para pihak yang bersangkutan telah tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai suatu kesamaan, kemudian dari persesuaian kehendak tersebut tercapai kata sepakat. Sebagai contoh pihak penjual sebagai pihak pertama ingin melepaskan hak milik atas suatu barang setelah mendapatkan sejumlah uang sebagai imbalannya.

Begitu pula dipihak kedua sebagai pihak pembeli yang menghendaki hak milik atas barang tersebut harus bersedia memberikan sejumlah nominal (uang) tertentu kepada penjual sebagai pemegang hak milik sebelumnya. Jual beli yang bersifat obligator dalam KUHPerdara (Pasal 1359) bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah ke tangan pembeli selama belum diadakan penyerahan menurut ketentuan Pasal 612 yang menyebutkan bahwa penyerahan atas benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, Pasal 613 bahwa penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

³ *Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.*



Terkait Mengenai sifat dari perjanjian jual beli, menurut para ahli hukum Belanda, perjanjian jual beli hanya mempunyai sifat obligator, atau bersifat mengikat para pihak. Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1459 KUHPerdota menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdota.⁴

Sifat obligator tersebut dalam perjanjian jual beli, dapat dijabarkan menjadi beberapa hal yang pada intinya juga termasuk dalam sifat obligator tersebut. Hal ini dapat dilihat dari obyeknya (apa saja yang menjadi obyeknya), harga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli, dan yang terakhir adalah hak dan kewajiban para pihak.

Sebuah akta otentik atau dibawah tangan.Sifat obligatoir dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdota maksudnya bahwa perjanjian jual beli akan timbul hak dan kewajiban bertimbal balik pada para pihak. Yaitu saat meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijual, selanjutnya memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran atas harga yang telah menjadi kesepakatan. Sementara pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga sebagai imbalan haknya untuk mendapatkan penyerahan hak milik atas barang yang dibeli, dengan kata lain hak milik akan berpindah dari pihak penjual kepada pembeli setelah diadakan penyerahan.

Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notariil yang bersifat akta

⁴ KUHPerdota Pasal 612, 613, dan 616



otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlingkungannya sesuai dengan perlingkungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan perlingkungannya sesuai dengan perlingkungan terhadap akta otentik.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1313, dijelaskan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Dalam membuat suatu perjanjian, harus dipenuhi syarat-syarat agar perjanjian tersebut sah dan dapat dimintakan pertanggung jawabannya didepan hukum. (KUH Perdata pasal 1320 – pasal 1337).

R. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses,



atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁵

Secara spesifik penulis merangkum kronologis dari kasus yang terkait yaitu sebagai berikut Pada tahun 2005 PT.Rhifico Jaya Putra membeli tanah-tanah dari pemilik awal (asli) seluas 117.576 m². Yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi. Adapun alas hak tanah tersebut masih berupa girik. Yang menjadi pertimbangan PT.Rhifico Jaya Putra berani membeli tanah yang suratnya masih berupa girik adalah adanya pernyataan dari Kepala Desa setempat bahwa surat-surat yang berupa girik itu asli, tanah tersebut benar-benar milik adat dan tidak dalam keadaan sengketa, yang dibuktikan dengan dikeluarkannya Surat Keterangan Tidak sengketa, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, tanggal 15 Oktober 2005, nomor SJ/2018/X/2005.

Kemudian PT.Rhifico Jaya Putra kembali menawarkan kepada PT. ISPI Pratamalestari Perkasa untuk membeli tanah-tanah tersebut dan PT ISPI Pratamalestari Perkasa menyetujui tawaran yang diajukan oleh PT Rhifico Jaya Putra. Dan kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 474 dihadapan salah satu Notaris di daerah Bekasi pada tanggal 27 Februari 2008 dengan objek perjanjian Tanah Milik Adat seluas 117.576 m² yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Utara, Desa Satria Jaya, dengan harga yang disepakati.

Skema atau alur terjadinya jual beli tanah, yaitu sebagai berikut,⁶

⁵ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung, Bina Cipta, 1987), hal. 75

⁶ Sebagai Kreasi penulis.Ronny. Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.



**Pemerintah
Desa (Tanah
Kas Desa)**



**PT.Rhifico
Jaya Putra
(Pembeli
Pertama)**



**PT.Ispi Pratama
lestari Perkasa
(pembeli kedua)**

Atas kesepakatan tersebut PT.Rhifico Jaya Putra telah menyerahkan seluruh dokumen asli tanah milik adat desa Satria Jaya tersebut. Sedangkan PT.ISPI Pratamalestari Perkasa telah membayar D/P sebesar 50% dari total harga yang disepakati.

Seiring berjalannya waktu, PT.ISPI mendapat kabar bahwa tanah di Satria Jaya tersebut adalah tanah kas desa (TKD) desa Lambang Jaya. Dan bukan tanah hak milik adat, jadi surat-surat Girik asli yang diserahkan kepada PT.ISPI Pratama lestari Perkasa adalah palsu. Dan PT.Rhifico Jaya Putra Abadi juga baru mengetahui bahwa surat-surat tanah itu palsu.

Pemalsuan surat-surat tanah tersebut dilakukan oleh oknum Kepala Desa Satria Jaya, yang akhirnya diproses secara hukum dan diputus pidana.

Permasalahan antara PT.Rhifico Jaya Putra dengan PT.ISPI Pramalestari Perkasa muncul ketika PT.ISPI Pramalestari Perkasa belum membayar seluruh harga tanah milik adat yang sudah jatuh tempo yang menjadi kewajiban PT.ISPI Pramalestari Perkasa sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli. Atas permasalahan hukum ini PT.Rhifico Jaya Putra mengajukan gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Bekasi terhadap PT.ISPI Pramalestari Perkasa, yang teregister dalam Nomor : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 10 November 2009, dengan pertimbangan Hakim antara lain :



Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor. 30 tahun 2004, sebagaimana perubahan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, akta Notaris dan ruang lingkup akta Notaris, dimana akta Notaris berisi keinginan pihak-pihak yang datang menghadap Notaris. Bahwa akta Notaris sebagai sebuah akta otentik berdasarkan pasal 1870 KUHPerdata merupakan bukti yang sempurna kepada pihak-pihak yang mengikatkan diri tentang apa yang dimuat didalam akta. Bahwa akta no. 474 dilahirkan sebagai suatu produk dari sebuah kesepakatan antara penggugat dan tergugat dihadapan/oleh Turut Tergugat, dan kesepakatan tersebut tidak bertentangan dengan maksud pasal 1320 KUHPerdata, maka persetujuan diantara penggugat dan tergugat yang dituangkan didalam akta No. 474 adalah sah dan mengikat serta berdasarkan pasal 1338 KUHPerdata, persetujuan tersebut berlaku sebagai undang-undang diantara penggugat dan tergugat.⁷

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta dipersidangan salah satu dalil tergugat tidak melaksanakan kesepakatan untuk melunaskan pembayaran harga tanah dan ingin membatalkan jual beli adalah adanya keraguan objek jual beli tanah milik adat menjadi bagian tanah Kas Desa.

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar, karena sejak awal Tergugat telah mengetahui bahwa Tanah Kas Desa milik Desa Lambang Jaya berada di Desa Satria Jaya karena penggugat telah membayar harga pembebasan tanah kas Desa Lambang Jaya yang berada di desa Satria Jaya sejak tahun 2005 sesuai dengan tahapannya, sesuai dengan bukti T-20 a/s/d

⁷ Putusan PN Bekasi No. 93/PDT.G/BTH/PLW/2009/PN.Bks. Halaman 53



T-20g yang kesemuanya telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Notaris untuk dipelajari sebelum akta jual beli dibuat tanggal 26 Pebruari 2008. Bahwa didalam akta jual beli jelas-jelas disebutkan bahwa objek jual beli sebagian adalah Tanah Kas Desa dan tanah Pengairan, jika Tergugat menyadari bahwa tanah Kas Desa dan Tanah pengairan tidak dapat diperjual belikan, maka tidak akan lahir akta jual beli.⁸

Bahwa seseorang dinyatakan wanprestasi adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1237 KUHPdata yang menyatakan bahwa “dalam hal adanya perikatan untuk memberikan sesuatu kebendaan, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan siberpiutang, jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya. Dan pasal 1243 KUHPdata yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan”. Serta pasal 1238 KUHPdata menyatakan “bahwa siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa yang berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Sehingga pernyataan lalai adalah upaya hukum dengan mana kreditur memberitahukan, menegur, memperingatkan debitur saat selambat-

⁸ Ibid, halaman 58



lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apakah saat itu dilampau, maka debitur lalai. Bahwa sesuai dengan bukti saksi dan T-19, T-21, T-24, membuktikan bahwa penggugat telah berulang kali melakukan teguran agar tergugat melaksanakan kewajibannya namun tidak diindahkan adalah sebagai perbuatan (debitur) sama sekali tidak memenuhi perikatan / ingkar janji (wanprestasi).⁹

Bahwa yang membuat sengketa dalam perkara ini adalah Tergugat yang mendalilkan bahwa ada kepalsuan girik, Tanah obek jual beli adalah Tanah Kas Desa, dan tanah masih dikuasai oleh penggarap asal karena tidak ditemukan adanya pihak ketiga yang meneruh keberatan atas pengalihan tanah milik adat tersebut. Bahwa selama dalam persidangan tidak ditemukan adanya bukti kepalsuan surat girik, bukti tanah milik adat adalah bagian dari Tanah Kas Desa dan penggarap tanah perkara saat ini atas izin tergugat sehingga tanah terperkara saat ini sudah dikuasai oleh tergugat.¹⁰

Menimbang, bahwa perihal adanya cacat pada objek jual beli khususnya Tanah Milik Adat atas nama Kotjin dkk adalah dalil yang tidak berdasar hukum, karena sampai saat ini belum ada suatu alat bukti yang valid yang dapat menjelaskan bahwa Objek Jual beli berupa tanah milik adat atas nama Kotjin dkk adalah Tanah Kas Desa milik Desa Lambang Jaya, Penggugat Rekonpensi hanya menduga-duga saja tanpa dilandasi oleh bukti-bukti yang akurat.¹¹

Dengan beberapa pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi memutuskan dengan amar mengabulkan gugatan PT.Rhifico

⁹ Ibid, halaman 59

¹⁰ Ibid, halaman 60

¹¹ Ibid halaman 62



Jaya Putra untuk sebagian, menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Februari 2008 adalah sah dan mengikat dan menghukum PT.ISPI Pramalestari Perkasa untuk membayar sisa pembayaran tanah milik Adat yang telah jatuh tempo.

Atas putusan tingkat pertama yang dimenangkan oleh PT.Rhifico Jaya Putra ini, PT.ISPI Pramalestari Perkasa mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung sebagaimana tercatat dalam register Nomor : 119/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 07 September 2010, dengan pertimbangan Hakim antara lain :

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan tambahan tersebut, Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa dari bukti T.32b tersebut yaitu berupa putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 15 April 2010, No. 153/Pid/B/2010/PN.¹² Bks atas nama terdakwa PENDI Bin SANTOSO selaku Kepala Desa Satria Jaya dalam perkara pidana tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap, mengakui tanah milik adat dengan Girik atas nama Almarhum Kotjin, dkk yang merupakan objek akta jual beli antara Pemandang dan Terbanding aquo adalah Tanah Kas Desa dan mengakui bahwa ia telah membuat surat-surat tanah antara lain : Girik, Surat Riwayat Tanah dan Surat Keterangan tidak sengketa, atas nama Almarhum Kotjin, dkk sebagaimana dalam surat-surat bukti T.5 c s/d T.6 c s/d e, T.7 c s/d e, T.8 c s/d e, T.9 c s/d e dan T.10 c s/d e secara melawan hukum (membuat surat-surat palsu), karena yang sesungguhnya tanah-tanah tersebut adalah Tanah Kas Desa, bukan tanah Almarhum Kotjin, dkk.

¹² Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 15 April 2010, No. 153/Pid/B/2010/PN



Menimbang bahwa berdasarkan saksi-saksi dari Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi/Pembanding yaitu saksi Nelin, Muhammad Andan, Hamzah Atmaja, yang pada pokoknya menyatakan tanah yang dijual oleh Kotjtin, dkk kepada PT.ISPI PRATAMA LESTARI PERKASA adalah tanah Kas Desa, bukan tanah milik Kotjtin, dkk.

Menimbang bahwa oleh karena terjadinya jual-beli antara penggugat Konkursi / Tergugat Konkursi / Terbanding dengan Tergugat Konkursi / Penggugat Konkursi / pembanding atas tanah yang merupakan sebagian dari objek tanah dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 474 tanggal 26 Pebruari 2008, didasarkan atas surat-surat palsu, maka jual beli atas tanah-tanah tersebut haruslah dinyatakan batal, karena salah satu syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPdata yaitu sebab yang halal tidak terpenuhi, dan dengan sendirinya Akta Pengikatan Jual Beli No.474 tanggal 26 Pebruari 2008 harus dinyatakan tidak mengikat dan batal.

Dengan beberapa pertimbangan tersebut Hakim pengadilan Tinggi Bandung memutuskan dengan amar menerima permohonan banding PT.ISPI-Pratama lestari Perkasa, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks, tanggal 10 November 2009 dan menyatakan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Februari 2008.

Atas putusan tingkat banding ini, PT.Rhifico Jaya Putra mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana tercatat dalam register Nomor : 446K/Pdt/2011, tanggal 15 Juni 2011. Dengan pertimbangan hakim



sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu sebagai berikut;¹³

- Bahwa perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I dibuat atas dasar keterangan palsu dari Kepala Desa Satria Jaya yang sudah diputus pidana;
- Bahwa oleh karenanya, perjanjian jual beli itu harus dibatalkan dan penggugat harus mengembalikan uang tergugat I yang sudah diterima penggugat;
- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi; PT Rhifico Jaya Putra tersebut harus ditolak.

Tabel perbandingan Putusan dari tingkat pertama (1) sampai kasasi.¹⁴

Perbandingan Putusan dari tingkat pertama (1) sampai Kasasi		
No	Nomor Perkara	Keterangan
1	Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 93/Pdt.G/2009/PN.Bks	Dalam hal ini hakim mengabulkan Gugatan PT. Rhifico dan menghukum PT. Ispinutk membayar kepada PT. Rhifico
2	Pengadilan Tinggi Bandung register Nomor	PT. Ispinutk mengajukan

¹³ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446 K/Pdt/2011

¹⁴ Kreasi Penulis: Ronny. Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.



		<p>119/Pdt/2010/P T.BDG.</p>	<p>Bandin g terhada p PT.Rhif ico. Hakim menyat akan Perjanji an antara PT. Rhifico dan PT.Ispi Batal demi hukum</p>
<p>3</p>		<p>Mahkamah Agung Nomor Register Nomor 446 K/Pdt/2011</p>	<p>PT.Rhif ico mengaj ukan kasasi. Dengan pertimb angan hakim. Tetap membat alkan perjanji an dengan nomor Akta 474. Antara PT.Rhif ico dan PT.Ispi Batal demi hukum</p>



Berdasarkan uraian tersebut maka penulis memfokuskan penelitian, Tesis ini dengan judul ” Implikasi Hukum Atas Tindak Pidana Pemalsuan terhadap keabsahan Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Kas Desa” (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011).

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa implikasi hukum terhadap tindak pidana pemalsuan terhadap keabsahan Pengikatan jual beli (PJB) tanah kas Desa (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011)?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak yang dirugikan sebagai akibat perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang terdapat tindak pidana pemalsuan?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum terhadap tindak pidana pemalsuan terhadap keabsahan Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Kas Desa (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011).
2. Untuk mengetahui dan merumuskan bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak yang dirugikan sebagai akibat perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang terdapat tindak pidana pemalsuan

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun dalam Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara :

1. Teoritis



Penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan aspek Hukum Perjanjian.

2. Praktis

a. Dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi para pihak yang terkait dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, khususnya PPAT dan Notaris.

b. Dapat memberikan suatu pelajaran kepada pemerintah Desa dalam memanfaatkan dan memelihara tanah kas Desa sebagaimana mestinya

c. Masyarakat luas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan perlindungan hukum atas hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

1.5. Orisinalitas Penelitian

Penelitian Tesis merupakan suatu karya ilmiah berdasarkan penelitian yang bila diartikan adalah pengetahuan yang rasional, hasil berfikir kritis secara sistematis, teratur dengan menggunakan metode-metode tertentu melalui penalaran tertentu (Induktif atau deduktif), dalam upaya menguak misteri-misteri di seputar kehidupan duniawi sebagaimana adanya demi pemecahan berbagai masalah kemanusiaan atau demi pembangunan ilmu itu sendiri¹⁵;

¹⁵ Moh. Tadjuddin, "orisinalitas gagasan dalam penulisan tesis dan disertasi" (Program pasca sarjana Universitas Padjajara; Bandung, 2000), hlm.2

Untuk memberikan perbandingan dan orisinalitas penelitian Bahwa dalam penulisan tesis ini dengan judul “IMPLIKASI HUKUM ATAS TINDAK PIDANA PEMALSUAN TERHADAP KEABSAHAN PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) TANAH KAS DESA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 446K/Pdt/2011)” adalah benar – benar original dan belum pernah ada penelitian sebelumnya. Hal ini diperoleh setelah melalui penelusuran judul-judul tesis yang ada melalui media internet dan kunjungan perpustakaan, hasil penelusuran ditemukan beberapa judul tesis yang menyangkut pengikatan jual beli tanah, adapun judul-judulnya adalah sebagai berikut :

Tabel 1.1 : Orisinalitas Penelitian¹⁶

No	Nama/Judul/Lembaga yang mengeluarkan/ Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
1.	Meliana Praitno/“ <i>Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual beli Tanah Yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Telah Dibuat Sebelumnya Oleh Para Pihak Yang Sama</i> ”,/Universitas Indonesia/MKn.2012	Adapun ada beberapa point yang menjadi suatu persamaan dengan penelitian yang sedang diteliti oleh penulis yaitu, isu hukumnya yaitu yang berkaiatan dengan pengikatan jual beli	Perbedaan yang mendasar yaitu terletak pada aspek rumusannya, sedangkan tesis ini meneliti tentang kedudukan tanggungjawab para pihak yang membuat PJB, Yang dilakukan terhadap objek yang sama	Menjadi bahan hakum untuk memperbanyak sumber dalam proses penelitian yang sedang berjalan.	Memberikan suatu konsep terhadap penelitian yang sedang dilakukan oleh penelitian yang berhubungan dengan pengikatan jual beli

¹⁶ Sumber primer diolah pada tahun 2018.



2	Sriono/Pelaksanaan perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah di Bukit Sentul City di Bogor/Universitas Diponegoro/2009	Sama-sama meneliti tentang perjanjian pengikatan jual beli tanah.	Metode penelitiannya yuridis empiris, sedangkan penulis menggunakan metode Yuridis Normatif	Menjadi bahan hukum untuk memperbanyak sumber dalam proses penelitian yang sedang berjalan	Memberikan masukan dan solusi perlindungan hukum terhadap akta PPJB yang terdapat unsur pemalsuan
---	--	---	---	--	---

1.6. Kerangka Teoritik

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, identifikasi masalah dan rumusan masalah penelitian dalam penulisan Tesis ini dapat diketahui bahwa yang menjadi bahasan penelitian ini adalah adanya perjanjian jual beli, tindak pidana pemalsuan dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan, maka dari itu dalam mengkaji, menelaah dan menganalisa serta menyimpulkan pokok permasalahan penelitian ini memerlukan suatu kerangka teori yang diharapkan dapat memberikan arahan, pemecahan dan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti. Oleh sebab itu, penulis memandang bahwa, teori yang relevan dengan penelitian dalam penulisan Tesis ini adalah :

1. Teori Perjanjian

Dalam bahasa belanda kata perjanjian dikenal dengan kata *obvereenkomst* dan *verbinten*. dan diberbagai perpustakaan dipergunakan macam-macam istilah seperti:¹⁷ Dalam KUH Perdata (*Soebekti dan Tjipto Sudibyo*) digunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *obvereenkomst*.

Utrecht, dalam bukunya pengantar hukum Indonesia menggunakan istilah perutusan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *obvereenkomst*. Namun disisi

¹⁷ R. Soero, *Perjanjian di bawah tangan. Pedoman Praktis pembuatan dan aplikasi hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.3



lain bahwa di Indonesia mengenai tentang perjanjian ini terdapat beberapa istilah yaitu. Perikatan, perjanjian dan perutusan. Adapun dalam kata overeenkomst dalam hal ini dipakai dalam dua istilah yaitu; perjanjian dan persetujuan. Dengan berpedoman pada pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 orang lain atau lebih.

Adapun istilah dari kata Perikatan, dilihat dari pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁸

Selain dari perjanjian perikatan juga dilahirkan dari perjanjian, dan perikatan adalah untuk memberikan sesuatu. Untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, dalam pasal 1234 KUHPerdara. Adapun pengertian Dari kontrak ialah, sebenarnya tidak lain adalah perjanjian, namun dalam percakapan dan kehidupan sehari-hari terkadang pengertian kontrak ini disalah artikan menurut pandangan orang awam, semisal dalam contoh seorang kontrak rumah, berkesimpulan bahwa kontrak disini lebih ke jangka waktunya, sebenarnya pengertian ini sama halnya dengan perjanjian, namun dalam konteks kontrak rumah ialah berupa perjanjian sewa – menyewa.¹⁹

➤ Asas tidak boleh main hakim sendiri

Tindakan main hakim sendiri adalah tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendaknya sendiri, sewenang-wenang tanpa persetujuan orang lain. Sehingga dalam praktek ini akan menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Dengan kata lain, bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan

¹⁸ Ibid. hlm 4.

¹⁹ Ibid, hlm 6



eksekusi yang disebut *reel eksekutif* yang telah di janjikan, atas biaya debitor. Namun hal ini harus dengan kuasa atau izin hakim.

Dalam hal ini si berpiutang atau kreditur berhak menuntut penghapusan atas segala sesuatu yang telah dikerjakan secara berlawanan dengan isi perikatan yang telah disepakati sebelumnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1240 KUHPerdara yang berbunyi;²⁰

”dalam pada si berpiutang adalah mempunyai kekuatan untuk melakukan tindakan akan dihapus dalam setiap perbuatan perjanjianne yang sudah dibuat, dan bisa melakukan tindakan dengan para pihak untuk menguasai kepada hakim agar dilakukan penghapusan atas biaya yang diberikan oleh si berutang dengan tak mengurangi hak menuntut penggantian biaya, rugi, dan bunga jika ada alasan untuk itu”

➤ Asas kebebasan berkontrak

Dalam hukum benda di artikan bahwa mempunyai sistem tertutup, karena dalam hukum suatu perikatan mempunyai kekuatan dengan cara yang terbuka. Maka dari itu cara bekerjanya hukum tersebut terbatas dan cara yang beraturan mengenai hak atas benda . mempunyai ciri yang sifatnya kuat dan memaksa sedangkan transaksi yang dibuat tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum yang kuat di antara mereka. kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, maka dalam hukum perjanjian mereka boleh bertindak sesuai dengan isi perjanjian para pihak, namun dalam hal ini mengatur asalkan tidak bertentangan apa yang di perjanjikan.²¹

➤ Asas Konsensualisme

²⁰ KUHPerdara.1240

²¹ R.Soeroso, *Op Cii*,Hlm 16



Dalam hukum perjanjian juga berlaku yang namanya asas konsensualisme, istilah ini berasal dari kata latin Consensus yang berarti sepakat. Inti dari sebuah perjanjian yaitu "*Lahirnya kata kesepakatan*". Dengan adanya pengertian sepakat ini merupakan bentuk dari perjanjian yang ada dalam perjanjian yang nantinya merupakan aspek formil atau diperlukan suatu bentuk aspek Formalitas perjanjian yang dinamakan Perjanjian konsensuil.²²

1.1. Unsur-unsur dalam perjanjian

Dalam sebuah perjanjian terdapat unsur di dalamnya yaitu.²³

- ✓ Unsur esensialia, Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian, tanpa adanya unsur esensialia maka tidak ada perjanjian, atau bisa juga dikatakan unsur mutlak.
- ✓ Unsur Naturalia, ialah unsur yang telah di atur dalam undang-undang, dengan demikian apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undang yang mengaturnya. jadi dalam unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu di anggap ada dalam perjanjian.
- ✓ Unsur Aksidentalialia, unsur ini ialah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikan.

1.2. Syarat sahnya Perjanjian.

Bahwa dalam perjanjian ada syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian itu menjadi sah, dalam KUHPerdara pasal 1320. Ada 4 unsur yang menjadi syarat sahnya.²⁴

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

²² Ibid. hlm 16.

²³ Diana Trantri C. "Hukum Kontrak Mandar maju" (Yogyakarta, 2006) Hlm. 12

²⁴ Komariah. "Hukum Perdata" (Malang. UMM University. 2002. Hlm. 175-177)



- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Syarat antara nomor satu dan nomor dua merupakan syarat subjektif, karena hal tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subjek hukum.

Adapun syarat yang ke tiga dan ke empat merupakan syarat objektif yang harus dipenuhi sebagian objek perjanjian. dari semua syarat di atas menjadi kualitas sebuah perjanjian, hal tersebut jika dalam perjanjian dari syarat subjektifnya tidak memenuhi maka bisa dibatalkan dengan permintaan kepada hakim, dan selanjutnya jika dalam perjanjian tersebut syarat objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dan di anggap tidak pernah ada sebuah perjanjian.²⁵

1.3. Akibat Suatu Perjanjian

Adapun akibat dari sebuah perjanjian yang di buat secara sah adalah sebagai berikut:

- ❖ Pasal 1649 KUHPerdara, berbunyi; “Perseroan boleh dibubarkan atas kehendak beberapa peserta atau hanya atas kehendak satu orang peserta, jika perseroan itu didirikan untuk waktu yang tertentu. Pembubaran demikian baru terjadi jika pemberitahuan pembubaran disampaikan kepada semua peserta dengan itikad baik dan tepat pada waktunya”.

1.4. Batal dan pembatalan suatu perjanjian

Berdasarkan buku yang sudah di pelajari mengenai suatu hukum kontrak yaitu dijelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi, secara umum yaitu syarat

²⁵ PNH Simanjuntak. “Pokok-pokok Hukum Perdata di Indonesia” (Jaka Djambatan. 2009) hlm. 334.



subjektif dan syarat objektif. Suatu syarat objektif (Hal tertentu, atau sebab yang halal) tidak terpenuhi, maka perjanjiannya adalah batal demi hukum dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula di anggap tidak ada perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan, yaitu antara orang-orang yang bermaksud membuat perikatan.²⁶ Sedangkan tidak terpenuhinya unsur subjektif, yaitu suatu perbuatan perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*Canceling*).²⁷ bahwa dalam perjanjian yang tidak memenuhi suatu syarat-syarat subjektif yang menyangkut kepentingan seseorang dalam melakukan suatu aspek perlindungan hukum yang melekat pada para pihak. Setiap yang melakukan perjanjian tersebut mempunyai perlindungan dalam melakukan perjanjian yang dibuat oleh mereka mungkin sekali sanggup memikul tanggung jawab sepenuhnya terhadap perjanjian yang telah di buat.

Jika salah satu tidak terpenuhi mengenai syarat yang berkaitan dengan syarat subjektif, jika hal tersebut tidak terpenuhi maka untuk pembatalan maka diserahkan kepada para pihak. Maka jika syarat objektif tidak terpenuhi maka batal demi hukum. Oleh karena itu, dalam hal adanya kekurangan mengenai syarat subjektif, undang-undang menyerahkan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, apakah ia menghendaki pembatalan perjanjian atau tidak, jadi perjanjian yang demikian itu, bukanlah batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan kepada pihak yang berwenang.

2. Teori Perlindungan Hukum

Hukum adalah karya manusia yang berupa norma-norma yang berisikan petunjuk dan tingkah laku. Hukum merupakan pencerminan dari kehendak manusia tentang bagaimana seharusnya masyarakat itu dibina dan kemana harus

²⁶ Prof. Subekti. "Hukum perjanjian". (Jakarta. PT. Intermedia, 2001.) hlm. 22

²⁷ *Ibid.* hlm. 22



diarahkan. Hukum itu mengandung ide-ide yang dipilih oleh masyarakat tempat dimana hukum itu diciptakan. Ide-ide mengenai keadilan.

Perlindungan hukum dalam bukunya Sadjipto Rahardjo yaitu dimana hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara menempatkan suatu kekuasaan yang dilakukan secara terukur (Tertentu dan dalamnya) untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.²⁸ Sedangkan philipus M. Hadjon mengartikan perlindungan hukum sebagai perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁹

Pada dasarnya prinsip perlindungan hukum merupakan tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia menurut sejarah dari barat., lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Dalam perumusan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi negara dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di barat bersumber pada konsep-konsep *Rechstaat* dan *Rule of the law*. dengan menggunakan konsepsi barat sebagai kerangka berfikir dengan berlandaskan pada pancasila. Sedangkan prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan

²⁸ Sadjipto Rahardjo, "Ilmu Hukum" (Bandung Citra: Adtya Bakti, 1991), hlm. 53

²⁹ Philipus M. Hadjon, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat indonesia". (Surabaya; Bina Ilmu, 1987), hlm. 7



perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada pancasila.³⁰

Penggunaan teori perlindungan hukum dalam penulisan Tesis ini dimaksudkan untuk menganalisis permasalahan yang diangkat dalam Tesis ini, terutama permasalahan yang kedua.

Salah satu bagian penting dari ciri negara hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak-hak dan kebebasan asasi warga negaranya untuk mewujudkan kesejahteraan umum, dari tindakan penguasa yang bersifat sewenang-wenang.³¹ Konsep *Rechtstaat* maupun *Rule of Law*, salah satu unsur pokoknya adalah perlindungan hukum yang berkaitan dengan perlindungan hak asasi manusia di samping unsur-unsur lainnya, karena membicarakan hak asasi manusia berarti membicarakan dimensi kehidupan manusia.³² Untuk mencapai kesejahteraan rakyat maka konsep negara hukum kesejahteraan sangat berperan aktif, yang pada tujuan pokoknya adalah memberikan perlindungan atas hak-hak rakyat untuk mewujudkan kesejahteraan yang diharapkan dalam kehidupannya, artinya bahwa negara harus benar-benar memastikan bahwa apa yang menjadi hak rakyat benar-benar terpenuhi termasuk hak untuk menguasai sebidang tanah secara penuh.

Secara gramatikal kata perlindungan berasal dari kata dasar “lindung” yang berarti menempatkan dirinya di bawah (di balik, di belakang) sesuatu supaya tidak terlihat. Sebagai kata imbuhan yang mendapat awalan per- dan akhiran -an menjadi kata perlindungan, memiliki makna tempat berlindung atau hal

³⁰ *Ibid*, hlm.38

³¹ A. Mukhtie Fadjar, *Tipe Negara Hukum*, Malang, (Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 6

³² Madja El - Mijtjaj, *Hak Asasi Manusia dalam Konstitusi Indonesia*, (Jakarta, Prenada Media, 2009), hlm.1



(perbuatan dan sebagainya) memperlindungi³³. Sementara itu, terminologi perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris *legal protection*, dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechtsbecherming*. Oleh karena itu, perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai perlindungan dengan bersaranakan hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum.³⁴

Dalam kaitan dengan makna perlindungan hukum tersebut, Abdul Kadir Muhammad mengemukakan bahwa: “perlindungan hukum adalah upaya yang diatur oleh Undang-undang guna mencegah terjadinya pelanggaran oleh orang yang tidak berhak³⁵. Satjipto Rahardjo menyatakan, bahwa perlindungan hukum adalah: “memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”³⁶. Sementara itu, dengan redaksi yang agak berbeda, namun dengan substansi yang sama, Adnan Buyung Nasution mengemukakan bahwa, perlindungan hukum adalah “melindungi harkat dan martabat manusia dari pemerkosaan yang pada dasarnya serangan hak pada orang lain telah melanggar aturan norma hukum dan mempunyai sasaran yakni undang-undang”³⁷.

Dalam bukunya *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Phillipus M. Hadjon, mengemukakan bahwa dengan “tindak pemerintahan” sebagai titik

³³ Departemen Pendidikan Kebudayaan dan Pendidikan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hlm. 647.

³⁴ Harjono, *Perlindungan Hukum, Membangun Sebuah Konsep Hukum Dalam Konstitusi Dalam Rumah Bangsa*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2006, hlm. 374.

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Kajian Ekonomi Hak Kekayaan Intelektual*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1996), hlm. 595.

³⁶ Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsemen Ditinjau Dari Hukum Acara Kendala dan Implementasinya*, (Jakarta: Alumni, 2011), hlm. 11.

³⁷ *Ibid.*



sentral, dikaitkan dengan perlindungan hukum maka ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu³⁸:

1. Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan di mana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum sesuatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Maksud dan tujuan diadakannya prosedur keberatan (*inspraak*) ini agar bisa mempengaruhi keputusan pemerintah sebelum memperoleh bentuknya yang definitif. Dengan demikian, perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Oleh karena itu, perlindungan hukum ini memiliki arti yang sangat besar bagi tindakan pemerintah yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum ini pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati untuk mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi agar tidak merugikan masyarakat.
2. Perlindungan hukum represif adalah upaya-upaya perlindungan yang dilakukan melalui badan peradilan, baik peradilan umum maupun peradilan administrasi negara. Oleh karena itu perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa.

Selain itu, sebagai perbandingan dapat dikemukakan tentang pengertian perlindungan hukum terhadap subyek hukum yang kepentingannya dirugikan oleh pihak ketiga. Hal ini, secara normatif dapat dibaca pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menegaskan, bahwa: “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan hukum

³⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, (Surabaya: Peradaban, 2007), hlm. 2.



kepada konsumen”. Pada rumusan pasal ini, kalimat “segala upaya” menunjukkan adanya kemungkinan dilakukan metode atau cara untuk memperoleh perlindungan hukum akibat dari kemungkinan terjadinya kerugian yang diderita oleh konsumen.

Begitu pula terdapat jenis perlindungan hukum yang bertujuan untuk melindungi obyek tertentu, sebagaimana termuat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1999 tentang Perlindungan Hutan. Pada pasal 2 ditegaskan bahwa: “tujuan perlindungan hutan adalah untuk menjaga kelestarian hutan agar dapat memenuhi fungsinya”.

Selain pengertian perlindungan hukum terhadap subyek hukum yang kepentingannya dirugikan oleh pihak ketiga dan pengertian perlindungan hukum terhadap obyek tertentu, ada juga perlindungan hukum yang bertujuan memberikan perlindungan hak dan kepentingan subyek hukum tertentu³⁹.

Dari pendapat-pendapat para ahli hukum dan rumusan pengertian serta tujuan perlindungan hukum seperti dijelaskan di atas, maka dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum memiliki arti penting untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan melindungi harkat dan martabat manusia dan memberikan jaminan perlindungan terhadap subyek hukum baik berupa individu atau perorangan, kelompok, maupun masyarakat. Termasuk melindungi obyek secara nyata. Perlindungan hukum juga bermakna memberikan perlindungan terhadap kepentingan hukum bagi subyek dan obyek hukum tertentu terhadap kemungkinan perampasan dan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban subyek hukum tersebut. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa perlindungan

³⁹ Untuk ini pasal Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak mengemukakan: “Perlindungan anak adalah segala kegiatan untuk menjamin dan melindungi anak dan hak-haknya, agar dapat hidup, tumbuh, berkembang dan berpartisipasi secara optimal sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaan, serta mendapat perlindungan dari kekerasan dan diskriminasi”.



hukum mempunyai 2 (dua) sasaran: a) perlindungan terhadap subyek hukum; dan b) perlindungan terhadap obyek hukum, dalam hal ini termasuk hak yang melekat pada subyek hukum. Dalam kaitan dengan perlindungan hukum terhadap hak-hak subyek hukum tersebut, menurut I Made Suwitra, perlindungan hukum memiliki 2 (dua) unsur, yaitu:

- a. Adanya jaminan terhadap pelaksanaan serangkaian hak dan terhindar dari diskriminasi;
- b. Adanya jaminan rasa aman dari kemungkinan gangguan pihak lain.

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan di atas, maka teori perlindungan hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah gabungan dari teori-teori perlindungan di atas, dalam arti bahwa teori-teori perlindungan tersebut tetap digunakan ketika pembahasan menunjukkan kaitan dengan suatu teori dimaksud. Dengan kata lain, bahwa semua teori perlindungan hukum memiliki kedudukan yang sama dalam pembahasan tesis ini. Hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa dasar substansi semua teori perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan hukum terhadap orang atau subyek hukum, dan perlindungan terhadap obyek hukum, dalam hal ini termasuk hak yang melekat pada subyek hukum tersebut, sehingga tidak merugikan orang-orang lain dan mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum kepadanya.

Menurut Sutjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴⁰ Pendapat ini sebenarnya

⁴⁰ Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Perspektif Sosial*, (Bandung, Alumni, 1981), hlm. 153.



memberikan pandangan bahwa hukum harus memberi perlindungan yang bersifat menyeluruh agar hak – hak warga negara tidak terabaikan.

Selanjutnya menurut Philipus M. Hadjon, pada intinya dinyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sama dengan “*Rechtsbercherming van de burger stegen de overhead*” dalam kepustakaan Belanda dan “*legal protection of the individual in relation to act of administrative authorities*”.⁴¹ Juga dikatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif.⁴² Perlindungan hukum yang bersifat preventif adalah bahwa kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Karena itu perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dalam masyarakat.

Sedangkan perlindungan hukum yang bersifat represif memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi dalam masyarakat.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini maka tipe perlindungan hukum yang paling relevan adalah tipe perlindungan hukum yang bersifat preventif, artinya bahwa sebelum sebuah produk perundang-undangan di buat harus terlebih dahulu diberikan kesempatan yang seluas-luasnya, kepada masyarakat untuk terlibat dalam memberikan masukan sehingga sengketa yang sifatnya merugikan kepentingan rakyat dapat diantisipasi.

⁴¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang Prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Perradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, Jakarta, Peradaban,2007), hlm. 1

⁴² *Ibid*



1.7. Metode Penelitian

Metode merupakan cara untuk menemukan suatu jawaban akan sesuatu hal tertentu. Dalam penemuan jawaban tersebut sudah tersusun dalam langkah-langkah tertentu dan sistematis.⁴³

1.7.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum Normatif, Menurut pendapat dari Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad yang dikutip oleh Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani dalam bukunya, penelitian yuridis normatif adalah “Pengertian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran)”⁴⁴.

dengan pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan kasus dan Pendekatan Konseptual dengan bertitik tolak pada Putusan Pengadilan negeri Bekasi Nomor : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 10 November 2009, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 119/Pdt/2010/PT.BDG dan putusan MA nomor 446K/Pdt/2011 dan Akta Pengikatan jual beli Nomor -474- tanggal 28-2-2008.

1.7.2. Metode Pendekatan

Cara pendekatan (*approach*) yang digunakan dalam suatu penelitian hukum normatif akan memungkinkan seorang peneliti untuk memanfaatkan hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lainnya untuk kepentingan dan analisis

⁴³ Soerjono soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta 2003, hlm. 1

⁴⁴ Salim HHS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Depok, PT. Rajagrafindo Persada, 2013, hlm. 13



serta eksplanasi hukum tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu normatif.⁴⁵ Untuk membahas permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian

tesis ini, penulis menggunakan pendekatan yang berdasar pada :

a. **Pendekatan Perundang-undangan (*state approach*)**

Yaitu dengan cara menelaah peraturan Perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan Undang-undang yang berhubungan dengan perjanjian dalam KUHPerdara terutama dalam pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian.

b. **Pendekatan Kasus (*case approach*)**

Yaitu pendekatan yang menitik beratkan pada aspek alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya, oleh karena itu dalam pendekatan kasus ini bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi*, alasan yang menentukan atau inti-inti yang menentukan putusan. Dengan beberapa kasus yang sudah di dapat dilapangan yaitu; Putusan Pengadilan negeri Bekasi Nomor : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 10 November 2009, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 119/Pdt/2010/PT.BDG dan putusan MA nomor 446 K/Pdt/2011.

c. **Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)**

Yaitu pendekatan dengan mengkaji konsep-konsep hukum seperti sumber, fungsi hukum, lembaga hukum dan sebagainya.⁴⁶ Pendekatan konseptual ini dilakukan untuk menemukan pengertian hukum atau konsep hukum tentang Putusan Pengadilan negeri Bekasi Nomor : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 10

⁴⁵ Johnny Ibrahim, Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Banyumedia Publishing, Malang, 2010, hlm.300

⁴⁶ Mukti Fajar ND Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2009) hlm 34



November 2009, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor :
119/Pdt/2010/PT.BDG dan putusan MA nomor 446 K/Pdt/2011.

1.7.3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum Normatif, bahan hukum adalah sumber bahan utamanya untuk memecahkan atau menjawab isu hukum. Bahan hukum disini terdiri dari:⁴⁷

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu menggunakan bahan hukum Kitab Undang-undang hukum perdata (KUHPer) pasal 1313, 1320 sampai 1338, 1867, 1868. Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) Pasal 263, 264, 266. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 10 November 2009, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 119/Pdt/2010/PT.BDG, tanggal 07 September 2010 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 446 K/Pdt/2011

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain dengan menggunakan buku-buku yang terkait dengan topik sebagai referensi penulisan tesis, dokumen-dokumen resmi.

⁴⁷ *Ibid*



1.7.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mendapatkan data sekunder, penulis melakukan kegiatan pengumpulan data melalui kegiatan studi dokumen terhadap data yang sudah dikumpulkan, yaitu : Penelitian kepustakaan, dalam hal ini penulis memperoleh bahan / data melalui sumber-sumber yang ada di internet dan perpustakaan seperti buku-buku, tulisan-tulisan, peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan pokok mengenai yang ada hubungannya dengan permasalahan diatas.

1.7.4.1. Teknik Analisis Bahan Hukum

Dalam menganalisis penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis preskriptif analitik,⁴⁸ dengan logika berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat khusus menjadi umum.

1.8. Sistematika Penulisan

Bab I : Berisi uraian tentang Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Teoritik, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Berisi tentang Kajian Pustaka, yaitu Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Lahirnya Perjanjian, Berakhirnya Perjanjian, Tinjauan Akta, Tinjauan Tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tinjauan Tentang tindak pidana pemalsuan, Tinjauan Tentang perlindungan hukum.

Bab III : Hasil dan Pembahasan, dalam hal ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian studi kasus Putusan MA nomor : 446/K/Pdt/2011.

⁴⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 19.



Bab IV : Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari Penulis.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

1.1. Kajian Tentang Implikasi

Menurut kamus bahasa Indonesia, implikasi berarti keterlibatan atau keadaan terlibat; yang termasuk atau tersimpul; yang tidak dinyatakan ; atau yang mempunyai hubungan keterlibatan.¹ Sedangkan kata dampak menurut kamus bahasa Indonesia berarti pengaruh kuat yang datang akibat baik negatif maupun positif, kata akibat sendiri mempunyai arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan atau keadaan yang mendahului. Kata konsekuensi berarti akibat dari suatu perbuatan atau persesuaian dengan yang dahulu sehingga dengan menghasilkan situasi yang baru.²

Dalam konteks penulisan ini digunakan istilah akibat hukum karena akibat hukum mengandung suatu arti secara tidak langsung. Selain dari itu, dalam istilah hukum terkandung maksud tanggung jawab hukum untuk melakukan perubahan hukum secara terus menerus, karena hukum itu sendiri terus berkembang sesuai tuntutan reformasi zamannya. Hal ini sejalan dengan salah satu fungsi hukum yaitu hukum sebagai sarana perubahan sosial.³

¹.Tim penyusun kamus pusat pengembangan bahasa depdikbud, kamus besar Indonesia (JAKARTA: BALAI PUSTAKA, 1991). Hlm.374

².Ibid.hlm.207,17, dan 519

³.Jazim Hamidi, *Makna dan Kedudukan Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 Dalam Ketatanegaraan Indonesia*, (Bandung:disertasi UNPAD),hlm.203-204



1.2. Dasar Hukum Pengukuran Peta Bidang Tanah

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkannya dengan telah didaftarkannya bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah.

Dalam pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut).

Pasal 31 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 menyatakan, “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Sertifikat tanah hak milik wajib berisikan 2 bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur.⁴

⁴ Hermat Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Bandung : Mandar Maju. hlm 30.



Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan. Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah hak milik atau hak pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.⁵

Patok merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas atas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Patok sebagai tanda batas sebidang tanah sangat penting adanya, dikarenakan hal ini sering kali menimbulkan permasalahan diranah bidang pertanahan seperti contohnya sering menimbulkan sengketa tanah dikarenakan batas tanah yang melampui milik orang lain atau bergeser. Secara fisik, tanah mengalami perubahan baik karena faktor alam maupun peristiwa yang dilakukan oleh manusia. Contoh : erosi, patok tanah berpindah, tidak ada patok tanah yang jelas, dsb.

Bidang tanah dengan dikelilingi pagar bila posisinya berdampingan dan dimanfaatkan pada saat yang sama, maka pagar pembagiannya mungkin akan merupakan pagar bersama, batasnya merupakan garis batas terletak di tengah tengah garis pagar, tetapi sudah tentu bidang-bidang tanah berdampingan tidaklah selalu dimanfaatkan pada saat bersamaan. Apabila

⁵ Ibid. Hlm.31



satu bidang tanah lebih dahulu dimanfaatkan, maka garis pembagi atau garis batas itu seluruhnya mungkin terletak di atas bidang tanah tersebut, dengan sendirinya pemilik tanah tidak mungkin mencatat sendiri letak garis batas. Bila pemilik tanah berdampingan dan memanfaatkan pagar tersebut maka akan jelas siapa memiliki pagar tersebut, tetapi hal ini masih belum dibuat catatannya. Pagar itu hanya akan merupakan suatu masalah persetujuan antar tetangga dan belum diungkapkan dalam surat pernyataan tertulis antara pemilik tanah dengan pemilik tanah berbatasan yang dikenal dengan asas kontradiktur. Tidak ada aspek lain dari pendaftaran tanah menimbulkan kontroversi kecuali dari letak batas-batas pemilikan tanah.⁶

Penentuan letak batas dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur. Penentuan letak batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada kebanyakan permasalahan umumnya, patok tanah hanya berpatokan pada patok alam, seperti pohon, batas tanah tetangga. Sehingga hal ini sering menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan karena itu seringkali dilakukan pengukuran ulang atas sebidang tanah.

Terjadinya perubahan batas bidang tanah (patok) atau bahkan batas bidang tanah tersebut hilang. Perubahan batas bidang tanah tersebut

⁶ Hermat Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Bandung : Mandar Maju. hlm 30-35



biasanya terjadi dikarenakan patok yang digunakan oleh pemilik tanah adalah jenis patok yang sementara, misalnya pohon/kayu yang bisa dipindahkan oleh orang yang tidak bertanggung jawab, sehingga dapat dan mempengaruhi ukuran batas kepemilikan tersebut. Permohonan untuk melakukan pengukuran ulang di Kantor Pertanahan pada kenyataannya banyak dilakukan dengan alasan tanda batas tanah yang dimilikinya hilang atau bergeser. Pengukuran ulang batas tanah muncul dari inisiatif pemiliksebidang tanah dengan mengajukan permohonan secara tertulis ke Kantor Pertanahan dan dilengkapi dengan bukti yang dimiliki yaitu sertifikat asli atau fotokopi yang dilegalisir.⁷

1. Prosedur Pengukuran Ulang :

- a. Pemohon atau kuasanya datang ke kantor Pertanahan, loket pendaftaran dengan menyerahkan Surat Permohonan dan dilampiri dengan dokumen
- b. Pemohon atau kuasanya membayar biaya pengukuran ke bendahara khusus penerima dan dicatat dalam daftar isian. Pemohon menyerahkan kwitansi pembayaran ke petugas loket. Kemudian Petugas loket satu mencatat permohonan pengukuran dan memberikan jadwal pengukuran ke pemohon atau kuasanya.
- c. Petugas ukur menyiapkan surat perintah kerja dan menyerahkan ke koordinator lapangan, selanjutnya diserahkan ke kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi untuk di tanda tangani.
- d. Kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran dengan membawa surat perintah kerja, bila diperlukan maka koordinator lapangan wajib mendampingi petugas ukur di lapangan.
- e. Menghadirkan para pihak, antara lain pembeli (jika tanah tersebut

⁷ Ibid.hlm 40



dalam suatu proses transaksi jual beli), pihak-pihak lain yang tanahnya berbatasan utara, timur, selatan, barat dengan tanah tersebut, dan menghadirkan perangkat desa.

- f. Kesepakatan atau persetujuan terkait pemasangan tanda batas sesuai kebijakan BPN berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997.

1.3. Kajian Tentang Perjanjian

1. Definisi Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdara dapat kita jumpai definisi perjanjian, yaitu: *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”*.

Ketentuan pasal 1313 KUHPerdara tersebut diatas menurut Abdulkadir Muhammad dianggap kurang memuaskan dan ada beberapa kelemahannya. Hal tersebut dinyatakan dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan. Kelemahan-kelemahannya yaitu:

1. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusannya adalah “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus dari kedua belah pihak.

2. Kata “Perbuatan” juga mencakup tanpa konsensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas



Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPdata sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

4. Tanpa menyebut tujuan

Dalam perumusan pasal 1313 KUHPdata tersebut, tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.⁸ Berdasarkan alasan tersebut, Abdulkadir Muhammad merumuskan pengertian perjanjian menjadi: “Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁹

Dari perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian
- f. Ada bentuk tertentu, lisan atau tertulis.

R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perikatan juga berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam pasal 1313 KUHPdata

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hal 78.

⁹ *Ibid*, hal 78



tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

- a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPerdara.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah “suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengaitkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁰

Menurut R. Wiryono Prododikoro “Perjanjian” adalah Suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.¹¹

Sedangkan perjanjian menurut R. Subekti yaitu: “Perjanjian merupakan suatu peristiwa bahwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹²

2. Syarat-syarat Perjanjian

Suatu perjanjian adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, sehingga keberadaan perjanjian tersebut diakui

¹⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1979, hal 49.

¹¹ R. Wiryono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, cet. VII, Bandung, Sumur 1987, hal 7.

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermedia, 1963, hal 1.



oleh hukum. Syarat sahnya perjanjian dapat kita lihat dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

a. Ada sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Persetujuan itu harus bebas tidak ada paksaan, kekhilafan, atau penipuan.

Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman, baik kekerasan jasmani maupun dengan upaya bersifat menakut-nakuti (Pasal 1324 KUHPerduta). Tidak ada kekhilafan apabila salah satu pihak tidak khilaf tentang hal pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting barang yang menjadi objek perjanjian, atau mengenai orang dengan siapa perjanjian itu diadakan (Pasal 1322 KUHPerduta). Tidak ada penipuan apabila tidak ada tindakan menipu menurut Undang-Undang yaitu dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan memberikan keterangan palsu atau tidak benar untuk membujuk pihak lawannya untuk menyetujui (Pasal 1328 KUHPerduta).

b. Ada kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam Pasal 1330 KUHPerduta disebutkan orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.



a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan

Suatu hal tertentu yang diperjanjikan, artinya apa yang diperjanjikan hak-haknya dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan perjanjian disini adalah suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Perlu diperhatikan bahwa barang itu harus merupakan objek perdagangan, artinya benda-benda diluar perdagangan seperti badan milik tidak boleh menjadi objek perjanjian (Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUHPerdara). Adapun mengenai apakah barang tersebut telah ada atau telah berada ditangan debitur pada saat perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang. Demikian juga mengenai jumlah barangnya pun tidak harus disebutkan asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.

b. Ada sesuatu sebab yang halal

Sebab yang halal, maksudnya adalah isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Pengertian sebab yang halal dapat diketahui dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu: Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Jadi suatu sebab yang memenuhi tiga hal tersebut adalah batal, kebatalan ini bersifat mutlak. Jika syarat subjektif yang meliputi kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Pihak yang dapat membatalkan perjanjian adalah salah satu pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberi sepakatnya secara tidak bebas. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang



berhak minta pembatalan itu. Batas pembatalan itu ditentukan oleh Undang-Undang selama masa 5 (lima) tahun (Pasal 1454 KUHPerdara). Jika syarat objektif yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Jadi tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian itu dimuka hakim karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian.

3. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah

Suatu perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Undang-undang menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai undang-undang. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara).¹³

a. Berlaku sebagai Undang-undang

Sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yaitu bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya adalah bahwa para pihak harus mentaati perjanjiannya itu sama dengan ia mentaati undang-undang.

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat para pihak yang membuat perjanjian itu untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut,

¹³ *Ibid*, hal. 27



sehingga perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan oleh salah satu pihak saja.

c. Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara disebutkan bahwa “Perjanjian-Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan.

4. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian dengan hapusnya perikatan adalah tidak sama.

Hapusnya perjanjian tidak diatur dalam undang-undang, sedangkan hapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara. Perikatan-perikatan hapus dengan cara sebagai berikut:

- 1) Karena pembayaran
- 2) Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) Karena pembaharuan utang
- 4) Karena perjumpaan utang
- 5) Karena perjumpaan utang dan kompensasi
- 6) Karena percampuran utang
- 7) Karena pembebasan utang
- 8) Karena musnahnya barang yang terutang
- 9) Karena kebatalan atau pembatalan
- 10) Karena berlakunya suatu syarat batal
- 11) Karena lewatnya waktu



Sedangkan R. Setiawan dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perikatan, menyebutkan bahwa persetujuan atau perjanjian dapat hapus karena:¹⁴

a. Ditetapkan dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan tersebut berlaku dalam jangka waktu tertentu.

b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu persetujuan, misalnya Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa para ahli waris tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Waktu persetujuan dalam Pasal 1066 ayat (4) KUHPerdara dibatasi hanya selama 5 tahun.

c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan tersebut akan hapus. Misalnya jika terjadi salah satu pihak meninggal dunia, maka persetujuan tersebut akan hapus antara lain :

- 1) Persetujuan perseroan (Pasal 1646 ayat (4) KUHPerdara)
- 2) Persetujuan pemberian kuasa (Pasal 1813 KUHPerdara)
- 3) Persetujuan kerja (Pasal 1603 KUHPerdara).

d. Pernyataan penghentian persetujuan (*Opzegging*). Perhentian persetujuan ini dapat dilakukan baik oleh salah satu ataupun kedua belah pihak dan ini hanya ada pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara. Misalnya, persetujuan kerja dan persetujuan sewa-menyewa.

e. Persetujuan hapus karena putusan hakim

f. Tujuan dari persetujuan telah tercapai

g. Dengan persetujuan dari para pihak

¹⁴ R. Setiawan, *Op, Cit*, hal. 69



1.4. Tinjauan tentang Akta

1. Definisi Akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :

- a. Perbuatan (handeling) / perbuatan hukum (rechtshandeling); itulah pengertian yang luas, dan ;
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.¹⁵

2. Macam-macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas : Akta Otentik

a. Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

➤ Syarat-syarat Akta Otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah

¹⁵ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991),hal 50



pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- a) Akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

b. Akta dibawah tangan
Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.¹⁶

2.5.Tinjauan Akta Pengikatan Jual Beli tanah yang belum bersertifikat

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

¹⁶ Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang,, Op.Cit, hal 6



Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

2.6. Tentang Pemalsuan Surat

Perbuatan pemalsuan merupakan suatu jenis pelanggaran terhadap kebenaran dan kepercayaan, dengan tujuan memperoleh keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain. Suatu pergaulan hidup yang teratur dalam masyarakat yang maju dan teratur tidak dapat berlangsung lama tanpa adanya jaminan kebenaran atas beberapa bukti surat dan dokumen-dokumen lainnya. Karenanya perbuatan pemalsuan merupakan ancaman bagi kelangsungan hidup dari masyarakat tersebut.

Pengertian membuat surat palsu adalah membuat sebuah surat (yang sebelumnya tidak ada surat) yang isi seluruhnya atau pada bagian-bagian tertentu



tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau bertentangan dengan kebenaran atau palsu. Surat yang dihasilkan oleh perbuatan membuat surat palsu ini disebut dengan “surat palsu” atau “surat yang tidak asli”.¹⁷

Membuat sebuah surat yang isi seluruhnya atau isi pada bagian tertentu yang bertentangan dengan kebenaran atau palsu disebut dengan pemalsuan intelektual (*intelectuelevalschheids*). Pemalsuan intelektual adalah pemalsuan terhadap isi suratnya. Perbuatan dalam pemalsuan intelektual bisa merupakan perbuatan membuat palsu surat dan juga bisa perbuatan memalsu surat.¹⁸

Tindak pidana pemalsuan diatur dalam kuhp (kitab undang-undang hukum pidana) BAB XII dalam katagori pemalsuan surat.

Pasal 263 berbunyi :

1. “Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Pasal 264 berbunyi :

“(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

¹⁷ Adami Chazawi, Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2014),hal 138

¹⁸ *Ibid*



1. Akta-akta otentik;
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Pasal 266 berbunyi :

“(1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.”



2.7. Tentang Menempatkan Keterangan Palsu

Menelaah ketentuan Pasal 266 ayat (1) KUHP, adapun yang menjadi unsur-unsurnya yaitu: a. Barang siapa; b. Menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik; c. dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, kemudian memperhatikan bunyi Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, menetapkan bahwa sebagai pelaku tindak pidana yaitu: a. mereka yang melakukan, b. Mereka yang menyuruh melakukan, dan c. Mereka yang turut serta dalam melakukan perbuatan¹⁹.

Pejabat notaris tidak dapat dinyatakan sebagai pelaku (menyuruh melakukan) menurut Pasal 266 ayat (1) KUHP, akan tetapi ia hanyalah “orang yang disuruh melakukan”. Kemudian, berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP, tindakan subjek (pelaku) yaitu menyuruh memasukkan suatu keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, sehingga kata “menyuruh” dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP ditafsirkan bahwa kehendak itu hanya ada pada si penyuruh (pelaku/subjek), sedangkan pada yang disuruh tidak terdapat kehendak untuk memasukkan keterangan palsu dan seterusnya.

Dengan demikian, menjadikan perbuatan notaris dalam melaksanakan kewenangan membuat akta sebagai perbuatan pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP, tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan dengan tata cara pembuatan akta, menunjukkan telah terjadi kesalahanpahaman

¹⁹ KUHPidana Pasal 55 ayat (1)



atau salah menafsirkan tentang kedudukan notaris dan juga akta notaris adalah sebagai alat bukti dalam Hukum Perdata.

Apabila Notaris tersebut tidak mengetahui bahwa keterangan yang diberikan oleh kliennya adalah keterangan palsu, maka yang berlaku adalah Pasal 266 ayat (1) KUHP.²⁰

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Dalam rumusan tersebut, diungkapkan oleh Adami Chazawi bahwa tidak dicantumkan orang yang disuruh untuk memasukkan keterangan palsu tersebut, tetapi dapat diketahui dari unsur “ke dalam akta otentik” bahwa orang tersebut adalah pembuat akta otentik.

Sehingga, berdasarkan pasal tersebut, Adami Chazawi menjelaskan, oleh karena pejabat pembuat akta otentik tidak mengetahui perihal tidak benarnya keterangan tentang sesuatu hal itu karena hanya disuruh, maka Pejabat Pembuat Akta Otentik dalam hal ini Notaris tidak dapat dipidana.²¹

2.8. Kajian tentang Tanah Kas Desa (TKD)

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum pengelolaan tanah kas desa yaitu:

²⁰ KUHPidana Pasal 266 ayat (1)

²¹ Adami Chazawi. *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*. PT Raja Grafindo Persada, 2001, hlm 98, 107-109



Pertama, Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah Nomor 32 Tahun 2004, khususnya pada Pasal 212 ayat (1) tentang Keuangan Desa yang menyatakan bahwa Keuangan desa adalah semua hak dan kewajiban desa yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik desa berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban. Kedua, Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa. Peraturan Pemerintah ini merupakan tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.²²

Ketiga, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, maka diketemukan istilah tanah kas desa. Peraturan perundang-undangan tersebut menggunakan sebutan tanah kas desa sebagai bagian dari kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak, yaitu tanah.

Kekayaan desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBD) atau perolehan hak lainnya yang sah Pasal 1 butir 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa. Tanah kas desa merupakan bagian dari tanah desa yang penggunaan atau pemanfaatannya digunakan untuk pembiayaan kelangsungan pelaksanaan pemerintahan desa.²³

Soetardjo dalam Nurcholis menguraikan bentuk dan isi Otonomi Desa, pada bagian delapan yaitu Otonomi atas tanah. Desa mempunyai dua hak atas tanah: 1)

²² Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah Nomor 32 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa

²³ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa



hak yasan dan 2) hak komunal. Hak yasan adalah hak yang diberikan kepada seseorang warganya untuk dimiliki secara perorangan. Atas hak ini, yang bersangkutan bisa menjual atau memberikannya kepada pihak lain. Jadi, hak yasan ini sama dengan hak milik. Hak ini bisa diwariskan berdasarkan hukum keluarga. Sedangkan hak komunal adalah hak desa untuk memiliki tanah desa secara tetap. Warga tidak boleh menjualnya. Kepemilikan sepenuhnya tetap ada pada desa. Pemanfaatan tanah komunal dibedakan menjadi tiga kategori: *pertama* untuk kepala desa dan pamong desa; *kedua*, untuk kas/pendapatan desa; *ketiga*, untuk kesejahteraan warganya.

Sedangkan Tanah Desa yang digunakan untuk kepentingan umum antar lain berupa pembangunan jalan-jalan desa, penggembalaan hewan, kuburan umum (pemakaman), danau-danau, pasar desa, lapangan-lapangan. Pada awal keberadaan tanah kas desa terdapat beberapa macam kegunaan tanah kas desa berdasarkan tujuan penggunaan hasilnya, tanah kas desa dibagi menjadi empat yaitu:

1. Tanah kas desa yaitu tanah yang menjadi kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat.
2. Tanah jabatan yaitu tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdianya selama menjadi aparat desa
3. Tanah-tanah pensiunan, yaitu tanah kas desa yang diusahakan oleh bekas aparat desa selama masih hidup, dan setelah meninggal dunia maka tanah-tanah tersebut kembali kepada desa



4. Tanah kuburan yaitu tanah yang dipergunakan untuk makam para warga desa.

Kaitannya dengan bentuk atau status penguasaan tanah tradisional yang terdiri atas: a. tanah yasan, yaitu tanah di mana hak seseorang atas tanah itu berasal dari kenyataan bahwa dia atau leluhurnya yang pertama-tama membuka atau mengerjakan tanah tersebut. Hak atas tanah ini memperoleh status yuridis dalam UUPA (UU Nomor 5 Tahun 1960) dikonversi menjadi tanah milik. b. Tanah norowito, gogolan dan sejenisnya adalah tanah pertanian milik bersama, yang daripadanya para warga desa dapat memperoleh bagian untuk digarap, baik secara bergilir maupun secara tetap, dengan syarat-syarat tertentu. Untuk memperoleh hak garap ini, pada umumnya diperlukan syarat bahwa si calon itu statusnya menjadi tanah milik bagi penggarapnya yang terakhir.

Hal ini dalam Ketentuan UUPA dikonversi menjadi Hak Pakai untuk tanah yang sifatnya bergiliran, dan yang sifatnya tetap menjadi hak milik. c. Tanah Titisoro, bondo deso, kas desa, adalah tanah milik desa yang biasanya disewakan, diskapkan, dengan cara dilelang kepada siapa yang mau menggarapnya. Hasilnya dipergunakan sebagai anggaran rutin ataupun pemeliharaan desa, seperti memperbaiki jalan, jembatan, masjid, dll. Hal yang sama berlaku juga untuk tanah sanggan, yaitu berupa tanah sawah di Jawa milik/kepunyaan Desa yang hasilnya untuk memperkuat Kas Desa. Seorang yang menggunakan tanah dengan Hak Sanggan mempunyai wewenang pemilikan yang sifatnya sementara, misalnya menyewa dari Desa. Sesuai ketentuan UUPA, hak seseorang tersebut dikonversi menjadi



Hak Pakai d. Tanah bengkok yaitu tanah yang diperuntukan bagi pejabat desa terutama lurah, yang hasilnya dianggap sebagai gaji selama mereka menduduki jabatan itu.

Pengertian tanah berupa bengkok tersebut sejalan dengan pengertian tanah desa yang menyebutkan bahwa Tanah Desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisoro. Dari beberapa pengertian penguasaan tanah secara tradisional sebagaimana dikemukakan maka tanah milik desa dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) jenis, Pertama yaitu tanah kas desa atau biasa disingkat dengan sebutan TKD; Kedua yaitu Tanah Bengkok.

Tanah Kas Desa (TKD) berdasarkan Instruksi Mendagri No. 04 Tahun 2007 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh Pemerintah Desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa, sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan. Dengan pengertian itu dapat disimpulkan bahwa Tanah Kas Desa adalah merupakan kekayaan desa dan juga merupakan sumber pendapatan asli desa disamping sumber-sumber pendapatan lainnya.²⁴

Pengertian Tanah Kas Desa dapat juga diketemukan rumusnya dalam SKB Nomor 157 Tahun 1997/2 Tahun 1997 antara Menteri Dalam Negeri dengan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Pengurusan Hak Dan Penyelesaian Sertipikat Tanah Kas Desa. Pada Pasal 1 huruf b, disebutkan bahwa Tanah Kas Desa adalah suatu bidang tanah yang dimiliki

²⁴ Instruksi Mendagri No. 04 Tahun 2007 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa.

oleh Pemerintahan Desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan Desa yang bersangkutan.

2.9. Pengertian tentang Perbuatan Melawan Hukum

Dalam literatur istilah perbuatan melawan hukum berasal dari bahasa Belanda disebut dengan istilah (*Onrechmatige daad*) atau dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata (*tort*) berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan dari wanprestasi kontrak. Kata *tort* berasal dari bahasa Latin atau dalam bahasa Prancis, seperti kata (*Wrong*), berasal dari bahasa Prancis yang berarti kesalahan atau kerugian.

Pada prinsipnya, tujuan dibentuknya sistem yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh peribahasa Latin, yaitu menjelaskan bahwa semboyan hukum adalah hidup secara jujur. Tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya.²⁵ Perbuatan melawan hukum diatur dalam buku III

KUHPerdata. Rumusan perbuatan melawan hukum terdapat pada pasal 1365

KUHPerdata yaitu:

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut”

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit. hal.51*



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Implikasi Hukum Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Kas Desa (TKD) dengan Nomor Akta -474- (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011).

Berangkat dari kajian implikasi atau akibat berarti secara khusus menunjukkan keterlibatan atau keadaan terlibat, yang termasuk atau tersimpul; yang tidak dinyatakan ; atau yang mempunyai hubungan keterlibatan.¹ Sedangkan kata dampak menurut kamus bahasa Indonesia berarti pengaruh kuat yang mendatang akibat baik negatif maupun positif, kata akibat sendiri mempunyai arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan atau keadaan yang mendahului. Kata konsekuensi berarti akibat dari suatu perbuatan atau persesuaian dengan yang dahulu sehingga dengan menghasilkan situasi yang baru.² Berkaitan dengan konteks penelitian ini penulis ingin mengetahui lebih komprehensif akibat hukum terhadap pengikatan jual beli Tanah Kas Desa (TKD) yang mengandung tindak pidana pemalsuan.

Adapun hubungannya dengan rumusan awal penulis menggunakan istilah implikasi hukum karena implikasi hukum mengandung suatu arti secara tidak langsung. Selain dari itu, dalam istilah hukum terkandung maksud tanggung jawab hukum untuk melakukan perubahan hukum secara terus menerus, karena

¹ Tim penyusun kamus pusat pengembangan bahasa Depdikbud, kamus besar Indonesia (JAKARTA: BALAI PUSTAKA, 1991). Hlm.374

² Ibid.hlm.207,17, dan 519



hukum itu sendiri terus berkembang sesuai zamannya. Hal ini sejalan dengan salah satu fungsi hukum yaitu hukum sebagai sarana perubahan sosial.³

Adanya suatu peristiwa hukum yaitu pengikatan jual beli dengan nomor akta 474 antara Tuan Haji Muhammad Nur nungkat (PT. Rhifico jaya Putra) sebagai pihak pertama dan Tuan Josep Remmy Kohar sebagai pihak kedua.⁴

Bahwa dalam rancangan Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat atau masih berupa girik sebagaimana proses jual beli tanah kas desa (TKD) desa Satria jaya, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

³ Jazim Hamidi, *Makna dan Kedudukan Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 Dalam Ketatanegaraan Indonesia*, (Bandung:disertasi UNPAD), hlm.203-204

⁴ Akta pengikatan jual beli nomor 474 tanggal 26-2-2008, Notaris Yeyek Hartini Soendrio, SH.,MK.n



Berdasarkan pasal 7 angka 7.3.2 Akta pengikatan jual beli No.474 tersebut tergugat sampai tanggal 2 mei 2008 masih tetap lalai selama 16 (enam belas) hari untuk memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran beserta bunga dendanya, sehingga perjanjian yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli nomor 474 ini menjadi batal tanpa perlu putusan hakim pengadilan Negeri dan jumlah pembayaran yang telah diterima oleh penggugat selaku pihak pertama dari tergugat menjadi milik penggugat atau dianggap hangus. Maka objek tanah yang menjadi objek perjanjian yang telah di bayar kembali kepada penggugat selaku pihak kedua. Melacak lebih jauh bahwa proses jual beli tanah kas desa (TKD) tersebut mengandung tindak pidana pemalsuan sebagaimana terdapat dalam pasal 7 ayat 7.2 akta jual beli Nomor 474. Yaitu sebagai berikut;

“apabila masih terjadi sengketa atas tanah tersebut yang menyebabkan pihak kedua tidak dapat mendvelop lahan tersebut maka pihak kedua akan membatalkan perjanjian ini dan pihak pertama wajib mengembalikan nilai uang yang sudah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama ditambahkan dengan bunga pinjaman dalam jangka waktu seketika 60 hari kalender setelah surat pemberitahuan pembatalan dari pihak kedua bersama dengan dibuatnya pembatalan pengikatan jual beli dilakukan dengan biaya ditanggung oleh pihak pertama dan/atau pihak kedua boleh mengambil bidang-bidang tanah adat milik pihak pertama yang ada di lokasi tersebut dengan harga Rp.25.000,-per M2 (meter persegi) terhadap jumlah pembayaran yang sudah dilakukan oleh pihak kedua atas kesepakatan kedua belah pihak.

Perjanjian yang sudah dituangkan dalam pengikatan jual beli dengan nomor 474 tanggal 26-2-2008 akan berakibat dan mengandung hak dan kewajiban bagi para pihak, berdasarkan pada teori perjanjian atau kontrak tersebut terkandung batas-batas (*limits*) yang tidak boleh dilampaui dalam pembuatan kontrak. Pasal 1338 KUHPerdara adalah pilar utama asas kebebasan berkontrak, artinya bebas tidak dalam arti sebenarnya, tapi bebas ada pembatasan atau perkecualian.



Menurut pendapat umum yang di anut pada setiap akta otentik demikian juga pada akta notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:⁵

Aspek hukum Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige bewijs kracht*) kemampuan lahiriah akta otentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahan sebagai akta otentik "*acta publica probant sesse ipsa*" jika dilihat dari luar atau lahirnya sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.⁶

Hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta tersebut, parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta akta dan salinan dan adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.

Berkaitan dengan Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lain. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta notaris sebagai alat bukti otentik, maka penilaian pembuktian harus didasarkan kepada syarat-syarat akta sebagai akta otentik, pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan, penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah kata yang menjadi objek gugatan bukan akta otentik.

⁵ G.H.S.Lumban Tobing, *Op. Cit.* hal 55-59

⁶ Sudikno martokusumo, *Op. Cit.*, hal 123



Adanya Kekuatan pembuktian formil (*Formale bewijskracht*) akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuktian akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul atau waktu menghadap, identitas dari para pihak menghadap *comparanten*, paraf dan tanda tangan para pihak yang menghadap, saksi dan Notaris, demikian juga tempat dimana akta itu dibuat, serta akta pejabat/ berita menghadap pada akta pihak.

Berdasarkan data yang di dapat oleh penulis, fakta-fakta yang tercantum dalam surat pemberitahuan putusan Mahkamah Agung. Bahwa pihak penjual sudah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dalih melanggar pasal 1365 KUHPerdata yaitu:

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut”

Pasalnya pihak penjual melampirkan surat-surat girik-girik objek jual beli palsu, dan pihak pembeli yang merasa dirugikan akhirnya melaporkan direktur PT. Rhifico Jaya Putra ke Kepolisian Resort Kabupaten Bekasi di Cikarang dengan dugaan adanya tindakan pidana pemalsuan, penipuan dan penggelapan dengan No. Pol: LP/147/K/SPK Resto Bks Kab tanggal 31 Januari 2009.

Selanjutnya berdasarkan objek tanah yang diperjualbelikan dengan dibuat surat-surat tanah yang dilampirkan oleh pihak pertama selaku penjual diantaranya adalah:

a. Girik



b. Surat riwayat tanah

c. Dan surat keterangan tidak sengketa dengan atas nama Almarhum Kotjin

Surat-surat di atas adalah palsu, karena pada dasarnya Tanah-tanah tersebut adalah Tanah Kas Desa (TKD), bukan milik Almarhum Kotjin. Menurut Pasal 1320 KUHPdata. Bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat. Di antaranya yaitu;

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

Undang-undang menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai undang-undang. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga pengikatan jual beli antara Tuan Haji Muhammad Nur Nungkat (Pihak PT. Rhifico) dan Josep Remmy Kohar (Pihak PT. ISPI Pratama Lestari) batal demi hukum.

3.1.1. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim dari Putusan tingkat pertama sampai Kasasi

Beberapa pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi memutuskan dengan amar mengabulkan gugatan PT.Rhifico Jaya Putra untuk sebagian, menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Februari 2008 adalah sah dan mengikat dan menghukum PT.ISPI Pramalestari Perkasa untuk membayar sisa pembayaran tanah milik Adat yang telah jatuh tempo. Adapun Nomor perkara : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 10 November 2009, dengan pertimbangan Hakim antara lain :



Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014, tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, akta Notaris dan ruang lingkup akta Notaris, dimana akta Notaris berisi keinginan pihak-pihak yang datang menghadap Notaris. Bahwa akta Notaris sebagai sebuah akta otentik berdasarkan pasal 1870 KUHPerdara merupakan bukti yang sempurna kepada pihak-pihak yang mengikatkan diri tentang apa yang dimuat didalam akta. Bahwa akta no. 474 dilahirkan sebagai suatu produk dari sebuah kesepakatan antara penggugat dan tergugat dihadapan/ oleh Turut Tergugat, dan kesepakatan tersebut tidak bertentangan dengan maksud pasal 1320 KUHPerdara, maka persetujuan diantara penggugat dan tergugat yang dituangkan didalam akta No. 474 adalah sah dan mengikat serta berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara, persetujuan tersebut berlaku sebagai undang-undang diantara penggugat dan tergugat.⁷

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta dipersidangan salah satu dalil tergugat tidak melaksanakan kesepakatan untuk melunaskan pembayaran harga tanah dan ingin membatalkan jual beli adalah adanya keraguan objek jual beli tanah milik adat menjadi bagian tanah Kas Desa.

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar, karena sejak awal Tergugat telah mengetahui bahwa Tanah Kas Desa milik Desa Lambang Jaya berada di Desa Satria Jaya karena penggugat telah membayar harga pembebasan tanah kas Desa Lambang Jaya yang berada di desa Satria Jaya sejak tahun 2005 sesuai dengan tahapannya, sesuai dengan bukti T-20 a/s/d

⁷ Putusan PN Bekasi No. 93/PDT.G/BTH/PLW/2009/PN.Bks. Halaman 53



T-20g yang kesemuanya telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Notaris untuk dipelajari sebelum akta pengikatan jual beli dibuat tanggal 26 Februari 2008. Bahwa didalam akta pengikatan jual beli jelas-jelas disebutkan bahwa objek jual beli sebagian adalah Tanah Kas Desa dan tanah Pengairan, jika Tergugat menyadari bahwa tanah Kas Desa dan Tanah pengairan tidak dapat diperjual belikan, maka tidak akan lahir akta pengikatan jual beli.⁸

Bahwa seseorang dinyatakan wanprestasi adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1237 KUHPdata yang menyatakan bahwa “dalam hal adanya perikatan untuk memberikan sesuatu kebendaan, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan siberpiutang, jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya. Dan pasal 1243 KUHPdata yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan”. Serta pasal 1238 KUHPdata menyatakan “bahwa siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa yang berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Sehingga pernyataan lalai adalah upaya hukum dengan mana kreditur

⁸ Ibid, halaman 58



memberitahukan, menegur, memperingatkan debitur saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apakah saat itu dilampaui, maka debitur lalai. Bahwa sesuai dengan bukti saksi dan T-19, T-21, T-24, membuktikan bahwa penggugat telah berulang kali melakukan teguran agar tergugat melaksanakan kewajibannya namun tidak diindahkan adalah sebagai perbuatan (debitur) sama sekali tidak memenuhi perikatan / ingkar janji (wanprestasi).⁹

Bahwa yang membuat sengketa dalam perkara ini adalah Tergugat yang mendalilkan bahwa ada kepalsuan girik, Tanah objek jual beli adalah Tanah Kas Desa, dan tanah masih dikuasai oleh penggarap asal karena tidak ditemukan adanya pihak ketiga yang meneruh keberatan atas pengalihan tanah milik adat tersebut. Bahwa selama dalam persidangan tidak ditemukan adanya bukti kepalsuan surat girik, bukti tanah milik adat adalah bagian dari Tanah Kas Desa dan penggarap tanah perkara saat ini atas izin tergugat sehingga tanah terperkara saat ini sudah dikuasai oleh tergugat.¹⁰

Menimbang, bahwa perihal adanya cacat pada objek jual beli khususnya Tanah Milik Adat atas nama Kotjin dkk adalah dalil yang tidak berdasar hukum, karena sampai saat ini belum ada suatu alat bukti yang valid yang dapat menjelaskan bahwa Objek Jual beli berupa tanah milik adat atas nama Kotjin dkk adalah Tanah Kas Desa milik Desa Lambang Jaya, Penggugat Rekonpensi hanya menduga-duga saja tanpa dilandasi oleh bukti-bukti yang akurat.¹¹

⁹ Ibid, halaman 59

¹⁰ Ibid, halaman 60

¹¹ Ibid halaman 62



Dengan beberapa pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi memutuskan dengan amar mengabulkan gugatan PT.Rhifico Jaya Putra untuk sebagian, menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Februari 2008 adalah sah dan mengikat dan menghukum PT.ISPI Pramalestari Perkasa untuk membayar sisa pembayaran tanah milik Adat yang telah jatuh tempo.

Atas putusan tingkat pertama yang dimenangkan oleh PT.Rhifico Jaya Putra ini, PT.ISPI Pramalestari Perkasa mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung sebagaimana tercatat dalam register Nomor : 119/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 07 September 2010, dengan pertimbangan Hakim antara lain :

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan tambahan tersebut, Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa dari bukti T.32b tersebut yaitu berupa putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 15 April 2010, No. 153/Pid/B/2010/PN.¹² Bks atas nama terdakwa PENDI Bin SANTOSO selaku Kepala Desa Satria Jaya dalam perkara pidana tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap, mengakui tanah milik adat dengan Girik atas nama Almarhum Kotjin, dkk yang merupakan objek akta jual beli antara Pembanding dan Terbanding aquo adalah Tanah Kas Desa dan mengakui bahwa ia telah membuat surat-surat tanah antara lain : Girik, Surat Riwayat Tanah dan Surat Keterangan tidak sengketa, atas nama Almarhum Kotjin, dkk sebagaimana dalam surat-surat bukti T.5 c s/d T.6 c s/d e, T.7 c s/d e, T.8 c s/d e, T.9 c s/d e dan T.10 c s/d e secara melawan hukum (membuat

¹² Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 15 April 2010, No. 153/Pid/B/2010/PN



surat-surat palsu), karena yang sesungguhnya tanah-tanah tersebut adalah Tanah Kas Desa, bukan tanah Almarhum Kotjin, dkk.

Menimbang bahwa berdasarkan saksi-saksi dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Pembanding yaitu saksi Nelin, Muhammad Andan, Hamzah Atmaja, yang pada pokoknya menyatakan tanah yang dijual oleh Kotjin, dkk kepada PT.ISPI PRATAMA LESTARI PERKASA adalah tanah Kas Desa, bukan tanah milik Kotjin, dkk.

Menimbang bahwa oleh karena terjadinya jual-beli antara penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding dengan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / pembanding atas tanah yang merupakan sebagian dari objek tanah dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 474 tanggal 26 Pebruari 2008, didasarkan atas surat-surat palsu, maka jual beli atas tanah-tanah tersebut haruslah dinyatakan batal, karena salah satu syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdata yaitu sebab yang halal tidak terpenuhi, dan dengan sendirinya Akta Pengikatan Jual Beli No.474 tanggal 26 Pebruari 2008 harus dinyatakan tidak mengikat dan batal.

Dengan beberapa pertimbangan tersebut Hakim pengadilan Tinggi Bandung memutuskan dengan amar menerima permohonan banding PT.ISPI Pratama lestari Perkasa, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks, tanggal 10 November 2009 dan menyatakan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 474 tanggal 26 Februari 2008.

Atas putusan tingkat banding ini, PT.Rhifico Jaya Putra mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana tercatat dalam register Nomor :



446K/Pdt/2011, tanggal 15 Juni 2011. Dengan pertimbangan hakim sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu sebagai berikut:¹³

- Bahwa perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I dibuat atas dasar keterangan palsu dari Kepala Desa Satria Jaya yang sudah diputus pidana;
- Bahwa oleh karenanya, perjanjian jual beli itu harus dibatalkan dan penggugat harus mengembalikan uang tergugat I yang sudah diterima penggugat;
- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi; PT Rhifico Jaya Putra tersebut harus ditolak.

Tabel perbandingan Putusan dari tingkat pertama (1) sampai kasasi:¹⁴

Perbandingan Putusan dari tingkat pertama (1) sampai Kasasi			
No m o r	Nomor Perkara	Keterangan	
1	Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 93/Pdt.G/2009/ PN.Bks	Dalam hal ini hakim mengab ulkan Gugata n. PT. Rhifico dan menghu kum PT. Ispi untuk membra yar kepada PT. Rhif ico	
2	Pengadilan	PT. Ispi	

¹³ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011

¹⁴ Kreasi Penulis: Ronny. Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.



		<p>Tinggi Bandung register Nomor 119/Pdt/2010/P T.BDG.</p>	<p>mengaj ukan Bandin g terhada p PT.Rhif ico. Hakim menyat akan Perjanji an antara PT. Rhifico dan PT.Ispi Batal demi hukum</p>
<p>3</p>		<p>Mahkamah Agung Nomor Register Nomor : 446 K/Pdt/2011</p>	<p>PT.Rhif ico mengaj ukan kasasi. Dengan pertimb angan hakim. Tetap mambat alkan perjanji an dengan nomor Akta 474. Antara PT.Rhif ico dan PT.Ispi .Batal demi hukum</p>



3.1.2. Analisis Perspektif hukum perdata terhadap pengikatan jual beli (PJB) tanah Kas Desa (TKD) (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 446K/Pdt/2011).

Berdasarkan analisis penulis dikaitkan dengan pasal 1321 KUHPperdata.

Terdapat beberapa unsur yang mengakibatkan perjanjian tersebut tidak akan tercapai kata yang sah apabila terdapat, unsur paksaan, khilaf dan penipuan, penipuan dalam hal ini pihak penjual melampirkan surat-surat tanah yang palsu. Lebih spesifik lagi, bahwa dari ketiga unsur tersebut, akta yang sudah dibuat oleh notaris dengan Nomor -474- Tanggal 26-2-2008 cacat dan tidak memenuhi pasal 1321. Sehingga akta yang lahir karena perjanjian, tidak sah dan batal, sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPperdata tidak terpenuhinya unsur objektif. Yaitu secara khusus Suatu hal tertentu Suatu sebab yang halal.

Sehingga berdasarkan analisis dari penulis tidak terpenuhinya pasal 1321 KUHPperdata dan pasal 1320, maka perikatan jual beli dengan Nomor Akta -474- Tanggal 26-2-2008 dianggap tidak pernah terjadi perikatan atau batal demi hukum.¹⁵ Sehingga berdasarkan hukum perdata unsur objektif tidak terpenuhi.

Kesepakatan atau Persetujuan-persetujuan yang sudah disepakati itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (sesuai dengan Pasal 1338 KUHPperdata).¹⁶

¹⁵ KUHPperdata Pasal 1321 dan Pasal 1320

¹⁶ *Ibid*, hal. 27



“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Sebagaimana kasus hukum yang berkaitan dengan perikatan jual beli (PJB) dengan objek Tanah Kas Desa (TKD) tersebut Berlaku sebagai undang-undang Sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yaitu bahwa;

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Artinya adalah bahwa para pihak harus mentaati perjanjiannya itu sama dengan ia mentaati undang-undang. Maka dari itu Pengikatan Jual beli tersebut Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak Suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat para pihak yang membuat perjanjian itu untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut, sehingga perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan oleh salah satu pihak saja.

Pada dasarnya Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara disebutkan bahwa;

“Perjanjian-Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan.

Itikad baik yang dimaksud ialah suatu upaya yang mendasar dalam proses perjanjian antara para pihak, pembeli dan penjual sehingga menimbulkan hak dan kewajiban untuk menjaga kesepakatan-kesepakatan dalam perjanjian tersebut. Dalam aspek unsur objektif dalam sebuah perjanjian, sehingga penulis mengklasifikannya tentang batal demi hukum dalam suatu perjanjian, di antaranya yaitu;

1. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi



Dalam hukum perjanjian dikenal ada beberapa perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang, misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuat perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian batal demi hukum. Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.¹⁷

Formalitas tertentu misalnya tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik atau akta dibawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik menurut undang-undang. Sebagaimana data yang dihimpun oleh penulis pengikatan jual beli yang lahir dan dituangkan dalam bentuk suatu akta jual beli dengan objek Tanah kas Desa (TKD) dengan Nomor Akta -474- Tanggal 26 Februari 2008.

Pengaturan oleh undang-undang tentang formalitas tertentu yang harus dipenuhi untuk perjanjian formil diatas, memang pengecualian dari asas konsensualisme dalam hukum perjanjian yang berlaku secara umum.¹⁸ Sebab, menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian sudah terbentuk dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Kemudian, agar perjanjian itu sah adanya maka harus memenuhi syarat-syarat dalam

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-5, Intermasa, Jakarta, 1978, hlm 19.

¹⁸ *Ibid*



Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, asas tersebut tidak cukup untuk perjanjian formil karena masih ada formalitas lain yang diatur dalam undang-undang yang harus dipatuhi. Jadi perjanjian formil memang tidak cukup bila hanya berdasarkan pada asas konsensualisme. Terhadap asas konsensualisme yang dikandung oleh Pasal 1320 KUH Perdata, ada pengecualiannya, yaitu oleh undang-undang telah ditetapkan suatu formalitas untuk beberapa macam perjanjian. Misalnya untuk perjanjian penghibahan benda tak bergerak, dimana harus dilakukan dengan akta Notaris. selanjutnya perjanjian perdamaian, harus dibuat secara tertulis, dan sebagainya. Perjanjian-perjanjian tersebut dinamakan perjanjian “Formil”, dan apabila perjanjian yang itu tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undang-undang maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.¹⁹

2. Batal Demi Hukum Karena Syarat Obyektif Sahnya Perjanjian Tidak Terpenuhi

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian harus ada suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Keduanya sering disebut sebagai syarat obyektif untuk sahnya perjanjian. Syarat obyektif pertama yaitu suatu hal tertentu diartikan oleh Mariam Darus Badruzaman,²⁰ dan Herlin Boediono,²¹ sebagai obyek atau pokok perjanjian, atau apa yang menjadi hak penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian menurut Subekti.²²

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 79-80.

²¹ *Op.Cit.*, hlm. 106-110.

²² *Ibid*



Obyek perjanjian berupa barang, sebagaimana disebut dalam Pasal 1332, 1333, dan 1334 ayat (1) KUHPerdata.²³

3.1.3. Analisis perspektif hukum pidana terhadap Implikasi Hukum pengikatan jual beli tanah Kas Desa (TKD) dengan Nomor Akta -474-

Seperti yang kita ketahui bahwa Peralihan atau pengikatan jual beli dengan nomor akta -474- tanggal 26-2-2008, dengan objek Tanah Kas Desa (TKD) sebagaimana sudah di uraikan di atas bahwa secara KUHperdata pengikatan jual beli dengan objek Tanah Kas Desa (TKD) yaitu tidak memenuhi pasal 1321 KUHPerdata dan Pasal 1320 KUHperdata.

Pasal 1321;

”tidak sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan. Atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

Selanjutnya pasal 1320. Untuk syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Akan tetapi ketika dikorelasikan dengan pengertian perbuatan pemalsuan merupakan suatu jenis pelanggaran terhadap kebenaran dan kepercayaan, dengan tujuan memperoleh keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain. Suatu pergaulan hidup yang teratur dalam masyarakat yang maju dan teratur tidak dapat berlangsung lama tanpa adanya jaminan kebenaran atas beberapa bukti surat dan

²³ Istilah barang dalam ketiga pasal tersebut harus ditafsirkan secara ekstensif sehingga mencakup pengertian obyek perjanjian yang prestasinya adalah untuk melakukan sesuatu, dengan demikian dapat mencakup pengertian jasa juga. Hal ini penting karena dalam transaksi bisnis modern, obyek perjanjian tidak hanya terbatas pada barang, tetapi juga berupa jasa.



dokumen-dokumen lainnya. Karenanya perbuatan pemalsuan merupakan ancaman bagi kelangsungan hidup dari masyarakat tersebut.

Secara khusus pengertian membuat surat palsu adalah membuat sebuah surat (yang sebelumnya tidak ada surat) yang isi seluruhnya atau pada bagian-bagian tertentu tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau bertentangan dengan kebenaran atau palsu. Surat yang dihasilkan oleh perbuatan membuat surat palsu ini disebut dengan “surat palsu” atau “surat yang tidak asli”.²⁴

Membuat sebuah surat yang isi seluruhnya atau isi pada bagian tertentu yang bertentangan dengan kebenaran atau palsu disebut dengan pemalsuan intelektual (*intelectueelevalschheids*). Pemalsuan intelektual adalah pemalsuan terhadap isi suratnya. Perbuatan dalam pemalsuan intelektual bisa merupakan perbuatan membuat palsu surat dan juga bisa perbuatan memalsu surat.²⁵

Tindak pidana pemalsuan diatur dalam kuhp (kitab undang-undang hukum pidana) BAB XII dalam katagori pemalsuan surat.²⁶

Pasal 263 berbunyi :

“Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 tahun.

Suatu bukti fakta yang pada intinya menyatakan bahwa tanah-tanah yang dibuat surat-surat tanah antara lain; Girik, surat riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa atas nama Almarhum Kotjin, akan tetapi berdasarkan

Pasal 264 berbunyi :

²⁴ Adami Chazawi, Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2014),hal 138

²⁵ *Ibid*

²⁶ Kitab Undang-undang Hukum Pidana Pasal 263



“(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

1. Akta-akta otentik;
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Pasal 266 berbunyi :

“(1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.”



Dengan demikian, menjadikan perbuatan notaris dalam melaksanakan kewenangan membuat akta sebagai perbuatan pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP, tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan dengan tata cara pembuatan akta, menunjukkan telah terjadi kesalahanpahaman atau salah menafsirkan tentang kedudukan notaris dan juga akta notaris adalah sebagai alat bukti dalam Hukum Perdata.

Apabila Notaris tersebut tidak mengetahui bahwa keterangan yang diberikan oleh kliennya adalah keterangan palsu, maka yang berlaku adalah Pasal 266 ayat

(1) KUHP:²⁷

(1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;

(2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Berdasarkan bunyi pasal di atas ketika terdapat suatu tindakan hukum yang merugikan salah satu pihak, maka notaris tidak mudah dikenakan pasal 266 ayat

(1) KUHPidana. Sehingga, berdasarkan pasal tersebut, Adami Chazawi menjelaskan, oleh karena pejabat pembuat akta otentik tidak mengetahui perihal

²⁷ KUHPidana Pasal 266 ayat (1)



tidak benarnya keterangan tentang sesuatu hal itu (karena hanya disuruh), maka Pejabat Pembuat Akta Otentik dalam hal ini Notaris tidak dapat dipidana.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Hal ini terbukti bahwa keberadaan Tanah Kas Desa (TKD) Milik Desa Lambang Jaya Desa Satria Jaya, diperkuat dengan adanya akta otentik yang dituangkan dalam Akta Notaris dan sesungguhnya tidak terbantahkan, Pihak Desa selain melanggar terhadap Peraturan menteri Dalam Negeri No 4. Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa. Pasal 15 PERMENDAGRI No.4 tahun 2007. Bahwa;

“Kekayaan Desa yang berupa Tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum”

Selain pelanggaran di atas oknum aparat Desa dalam menjual tanah Kas Desa (TKD) Lambang Jaya tentu bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifisir atau dikelompokkan sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan objek Akta Jual beli Nomor -474- menjadi tidak sah dan tidak dapat dimanfaatkan/didevelop, hal ini diperkuat oknum Sekretaris Desa dan kakikanannya merekayasa dan memasulkan data-data asset Tanah Kas Desa (TKD).

Hal tentang adanya larangan dan pencegahan penyalahgunaan penggunaan tanah bengkok berkaitan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun



2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.²⁸ Secara khusus dijelaskan Pada Pasal 1 angka 10 Permendagri disebutkan bahwa

“Tanah Desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara.”

Bahwa tanah bengkok merupakan salah satu Tanah Desa. Tanah kas desa adalah kekayaan desa dan menjadi milik desa Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 3 ayat (1) Permendagri nomor 4 Tahun 2007

Rambu-rambu untuk mencegah penyalahgunaan tanah bengkok. Dalam Pasal 15 Permendagri Nomor 4 tahun 2007 diatur sebagai berikut.

- (1) *Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.*
- (2) *Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).*
- (3) *Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat.*
- (4) *Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa.*
- (5) *Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur.*

Sehingga praktik jual beli tanah bengkok untuk kepentingan pribadi merupakan suatu pelanggaran hukum Berdasarkan tindakan dari beberapa perangkat desa tersebut:

²⁸ Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.



1. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

Berkas yang menjadi landasan terjadinya perikatan jual beli selain batal demi hukum, maka pihak yang tersangkut dikenakan hukum penjara paling lama 7 (tujuh tahun). karena sudah upaya yang disengaja oleh pihak mempunyai niat untuk memalsukan surat-surat tersebut dia atas.

3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak dan Kewajiban Para Pihak Yang Dirugikan Sebagai Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Mengandung Tindak Pidana Pemalsuan

Indonesia adalah negara hukum. Semua yang menyangkut kesejahteraan umum sudah diatur dalam undang-undang dalam bentuk peraturan-peraturan tertulis. Dengan begitu sebuah kepastian hukum untuk seseorang sejahtera hakikatnya telah terjamin oleh konstitusi yang ada di Indonesia.

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki peranan sentral dalam menegakkan hukum di Indonesia, karena selain kuantitas notaris yang begitu besar, notaris dikenal masuk kelompok elit di Indonesia. Posisi notaris yang penting dalam kehidupan kemanusiaan tersebut menjadikan seseorang menuju notaris yang ahli menjadi diperlukan, terutama dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Seorang Notaris harus mengemban tanggung jawab yang besar sehingga diperlukan ketelitian dan prinsip kehati-hatian.

Profesi Notaris termasuk bidang hukum keterampilan teknis yang tidak boleh mengabaikan segi yang menyangkut tanggung jawab yang dipercayakan kepadanya dan profesi pada umumnya, serta nilai-nilai etika yang harus menjadi dasar pedoman dalam menjalankan profesinya, tidak



hanya akan menjadi tukang-tukang yang terampil belaka di bidang hukum dan profesinya.

Perjalanan notaris Indonesia mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan Negara dan bangsa Indonesia. Sejarah kontemporer Indonesia mencatat bahwa pada era reformasi terjadi perubahan lembaga notariat yang cukup signifikan. Perubahan tersebut ditandai dengan berhasilnya pemerintah orde reformasi mengundang Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUN). UUN merupakan pengganti Peraturan Jabatan Notaris (Stb. 1860-3) dan Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stb. 1860;3) yang merupakan peraturan pemerintah Kolonial Belanda.

Penjelasan Undang-undang jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (UUN) dinyatakan bahwa UUD 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara RI adalah Negara hukum. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut orang lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Melaksanakan tugas tersebut tentunya Notaris harus diiringi dengan peraturan Jabatan Notaris. UUN lama yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris No 30 Tahun 2004 dan UUN Sekarang Undang-Undang No 2 Tahun 2014 yang perlu dilihat dan diperhatikan oleh seorang Notaris.

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada



masyarakat. G.H.S. Lumban Tobing, SH., dalam bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “notariat” ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/ atau terjadi diantara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdianya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*) untuk dimana dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.

Secara singkat dapat dikatakan bahwa eksistensi Notaris bukanlah untuk dirinya sendiri melainkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Kalimat inilah yang menjadi dasar mengapa seorang Notaris harus menambah pengetahuan dan keterampilannya dalam melayani masyarakat sebagai misi utama dalam hidupnya.

Seorang Notaris adalah memberikan pelayanan berupa jasa bagi masyarakat yang berniat untuk membuat alat pembuktian yang bersifat otentik. Pelayanan di ini jangan diartikan sempit, sebagai “membuat akta” saja. Pelayanan harus diartikan menyangkut aspek holistik dan menyeluruh dari mulai kemudahan masyarakat mendapatkan informasi, menghubungi Notaris, datang ke tempat Notaris, fasilitas kantor Notaris, keramahan Notaris beserta pegawainya, dan lain sebagainya. Pembuatan akta hanya sebagian dari aktivitas yang disebut pelayanan.

Berkaitan erat dengan banyaknya jumlah Notaris di Indonesia pada saat ini, sehingga tidak dapat dipungkiri menimbulkan adanya persaingan di



antara para Notaris. Akan tetapi persaingan tersebut janganlah selalu dipandang dari segi negatifnya, melainkan harus menjadi ‘cambuk’ bagi setiap Notaris untuk meningkatkan pelayanannya. Harus diingat bahwa Pelayanan dalam dunia kenotariatan tidak bisa disamakan dengan pelayanan pada dunia bisnis biasa. Pelayanan dalam dunia kenotariatan harus tetap mengacu dan patuh pada Kode Etik Notaris yang telah disahkan dan disepakati dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUNJ), sehingga seorang Notaris yang memberikan pelayanan kepada kliennya tidak boleh mengorbankan keluhuran dan martabat Notaris sebagai pejabat umum.

Menguraikan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, dengan cara membatasi berbagai kepentingan tersebut. Karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.²⁹

Philipus M. Hadjon membedakan dua macam perlindungan hukum yaitu: (1). Perlindungan preventif, dalam perlindungan hukum preventif berupa pencegahan suatu sengketa supaya tidak terjadi yaitu memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah (kebijakan) menjadi kebijakan yang definitif (2) perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan

²⁹ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 53



suatu sengketa yang sudah terjadi, hal ini dapat diberikan oleh badan peradilan.³⁰ Menurut Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi:

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut”

Terdapatnya perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata diatas, maka pihak penjual harus lebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai yang merupakan adanya bukti merugikan pihak pembeli karena mengandung unsur pemalsuan dalam akta pengikatan jual beli nomor 474 tanggal 26-2-2008, maka pihak penjual wajib mengembalikan uang yang telah dibayarkan kepada pihak pembeli berikut bunganya.

Teori Perlindungan hukum dalam penelitian ini berguna untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak dan kewajiban para pihak yang dirugikan sebagai akibat perjanjian pengikatan jual beli tanah yang mengandung tindak pidana pemalsuan

Terdapat dua jenis perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dalam penelitian ini berguna untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan yaitu pihak kedua atau (Pembeli) diberi kesempatan untuk mengajukan suatu gugatan ke pengadilan untuk memperjuangkan hak-hak pihak yang dirugikan. Karena objek jual

³⁰ Ni Wayan Rasti, Perlindungan Hukum Terhadap Hak Masyarakat Adat Dalam Pengelolaan Hukum Adat dan Hutan Kemasyarakatan, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013, Tidak dipublikasikan, hal. 43



BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Implikasi hukum terhadap pengikatan jual beli tanah yang mengandung tindak pidana Pemalsuan. Pengikatan jual beli dengan nomor akta 474 yang dibuat berhadapan dengan seorang Notaris yaitu secara hukum melanggar pasal 1365 KUHPdata dengan perbuatan melawan hukum dengan adanya bukti merugikan pihak pembeli karena mengandung unsur pemalsuan, dan juga pengikatan jual beli tersebut melanggar pasal 1321, yaitu dalam proses jual beli terhadap Tanah Kas Desa (TKD) tersebut mengandung unsur penipuan, karena akta nomor 474 dibuat berdasarkan adanya keterangan palsu maka jual beli tersebut batal demi hukum. Akibat batal ini karena ada perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pasal 1365 KUHPdata tidak memenuhi syarat obyektif. Selanjutnya yaitu tidak terpenuhinya unsur obyektif, karna objek yang diperjual belikan terjadi pemalsuan data, sehingga berdasarkan Pasal 1320, Pengikatan Jual beli dengan Nomor Akta 474 batal demi hukum dan pihak yang terlibat dalam pemalsuan tersebut karena kaitannya dengan akta otentik maka dikenakan hukuman penjara paling lama tujuh tahun sebagaimana Pasal 266 KUHPidana.
2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak dan kewajiban para pihak yang dirugikan sebagai akibat perjanjian pengikatan jual beli tanah kas desa yang mengandung tindak pidana pemalsuan, maka



bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang dirugikan yaitu perlindungan hukum refresif. Yaitu sebagaimana dalam pasal 1367 KUHPerdota.

4.2. Saran

1. Adanya kehati-hatian dalam proses transaksi jual beli tanah, baik terhadap tanah hak milik maupun yang berhubungan dengan tanah-tanah Negara, sehingga terjadi suatu kesalahan yang fatal baik itu disengaja ataupun dengan kealpaan (*Culpa*) yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait
2. Perlu adanya pemahaman yang benar dari pihak-pihak instansi pemerintah kaitannya dengan menjaga asset Desa. Dalam hal ini ketika terjadi peralihan.



DAFTAR PUSTAKA

Adami Chazawi, Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan*, Jakarta : Raja grafindo Persada, 2014.

R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Bina Cipta, 1987

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1986

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenada Media, 2005

Fuady, Munir, *Teori-Teori Besar (grand theory) Dalam Hukum*, Jakarta : Kencana, 2013

Than Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta : PT.Ikrar Mandiriabadi, 2013.

Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama, 2015.

Philipus M. Hadjon, Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2016.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Peradaban, 2007.

Johnny Ibrahim. *“Teori & Metodologi penelitian hukum Normatif.”* Edisi Revisi. Cet-Kedua. (Malang; Banyumedia Publishing, 2006)

Moh.Tadjuddin, *”orisinalitas gagasan dalam penulisan tesis dan disertasi”* (Bnadung:Program pasca sarjana Universitas Padjajaran, 2000)

Dikutip dari bukunya Arif Sidharta, *“Refleksi tentang hukum-pengertian-pengertian dasar dalam teori hukum”* cetakan ke 1. (Bandung:Citra Adtya Bakti,1996).

Rasti, Ni Wayan. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Masyarakat Adat Dalam Pengelolaan Hukum Adat dan Hutan Kemasyarakatan.* Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Tidak dipublikasikan.

R.Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan. Pedoman Praktis pembuatan dan aplikasi hukum*”, (Jakarta:Sinar Grafika, 2010)

Komariah. *“Hukum Pedata”* (Malang. UMM University.2002.Hlm.

PNH Simanjuntak. *“Pokok-pokok Hukum Perdata di indonesia”*(Jaka Djambatan. 2010).

Prof.Subekti. *”Hukum perjanjian”*.(Jakarta.PT.Intermasa. 2001.)



Munir fredy, “Perbuatan melawan hukum pendekatan kontemporer”
(Bandung, Citra Adiyta Bakti 2010)

Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Poko Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-undang no. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang no, 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris,

Peraturan Pemerintah no. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

Putusan Pengadilan negeri Bekasi Nomor : 93/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 10 November 2009,

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 119/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 07 September 2010 dan

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 446 K/Pdt/2011.

Wibsite :

<http://seputarpengertian.blogspot.co.id/2014/01/seputar-pengertian-perlindungan-hukum.html>

<http://www.jurnalhukum.com/teori-teori-yang-digunakan-untuk-menentukan-terjadinya-kesepakatan/>

Lampiran Putusan Hukum