



TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PPAT ATAS KEKHILAFAN PENJUAL TERHADAP OBYEK TANAH YANG TERTUKAR

Chandra Maharani¹, Rommy Patra², Debi Juanda³, Abdul Goffar⁴, Delvia⁵, Simon Fetrus⁶

Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura^{1,2}

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura^{3,4,5,6}

E-mail : chandraMaharani246@gmail.com, rommy.patra@hukum.untan.ac.id,
debijuanda08@gmail.com, fhar04@yahoo.com, delviayuseva05@gmail.com,
simon.fetrus@gmail.com

Info Artikel

Masuk: 1 Desember 2022

Diterima: 15 Januari 2023

Terbit: 1 Februari 2023

Keywords:

buying and selling;
decision; land

Abstract

There has been an oversight in the sale and purchase of land where the land certificate which is the object of the sale and purchase deed of the Land Deed Making Officer (PPAT) does not comply with the previous oral agreement between the seller and the buyer. The seller intends to sell the southern land but the certificate given to the buyer is the northern land. Efforts to resolve the issue have taken mediation but were unsuccessful resulting in a lawsuit by the seller against the buyer going to court and then being decided by the judge in Decision No. 32/Pdt.G/2020/PN SMP where the lawsuit cannot be accepted (NO) due to lack of parties. The author is interested in studying the case based on Decision No. 32/Pdt.G/2020/PN SMP. to analyze what are the legal consequences of the agreement made by the PPAT over the seller's oversight of the exchanged land object? And what legal efforts should be made in solving this problem? The research method used is normative juridical research. The results of the study: First, the legal consequences of the agreement made by the PPAT over the seller's oversight of the exchanged land object do not have legal force because the subjective element of the agreement is not fulfilled, namely the existence of a defect in the agreement. The legal remedy that can be taken by the seller (plaintiff) is to re-submit the lawsuit with improvements to the lawsuit by adding the parties involved so as not to become formally disabled. Second, file a lawsuit with the State Administrative Court

(PTUN) regarding efforts to cancel the certificate that has been renamed by the buyer (defendant).

Kata kunci:

jual beli; putusan; tanah

Corresponding Author :
Chandra Maharani, e-mail :
chandraMaharani246@gmail.com

Abstrak

Sudah terjadi kekhilafan dalam jual beli tanah dimana sertifikat tanah yang menjadi obyek dalam akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ternyata tidak sesuai dengan kesepakatan lisan sebelumnya antara penjual dan pembeli. Penjual bermaksud menjual tanah selatan namun sertifikat yang diberikan kepada pembeli adalah tanah utara. Upaya penyelesaian persoalan tersebut sudah menempuh mediasi namun tidak berhasil sehingga berujung gugatan oleh penjual kepada pembeli ke Pengadilan dan kemudian diputus oleh Hakim dalam Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp dimana gugatan tersebut tidak dapat diterima (NO) karena kurang pihak. Penulis tertarik mengkaji kasus tersebut berdasarkan Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp. untuk menganalisis bagaimana akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh PPAT atas kekhilafan penjual terhadap obyek tanah yang tertukar? Serta upaya hukum apa yang harus dilakukan dalam penyelesaian persoalan tersebut? Adapun metode penelitian yang digunakan, yaitu jenis penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian: Pertama, akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh PPAT atas kekhilafan penjual terhadap obyek tanah yang tertukar adalah tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak dipenuhinya unsur subjektif perjanjian yakni adanya cacat kesepakatan. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh penjual (penggugat) adalah mengajukan ulang gugatan dengan perbaikan pada gugatan dengan menambahkan para pihak yang terkait agar tidak menjadi cacat formil. Kedua, mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) terkait upaya pembatalan sertifikat yang sudah dibaliknama oleh pembeli (tergugat).

@Copyright 2023.

PENDAHULUAN

Untuk membuktikan status kepemilikan yang sah atas tanah dibutuhkan adanya sertifikat hak milik atas tanah. Berkaitan dengan sertifikat hak milik tanah, tentunya sudah tidak asing dengan jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat.

Dalam hal jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat salah satunya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menerbitkan akta jual beli tanah. Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud dalam Pasal tersebut di atas salah satunya adalah dalam hal jual beli. Mengenai jual beli berkaitan erat dengan syarat sahnya perjanjian, maka pihak-pihak yang mengikat janji memiliki kewajiban yang sama dalam mewujudkan prestasi yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu, para pihak baik penjual maupun pembeli memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut, dan jika salah satu para pihak tidak melaksanakannya sebagaimana telah diperjanjikan dan bukan disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*), dapat dikatakan wanprestasi.¹

Suatu hal yang penting dalam suatu perjanjian ialah adanya kesepakatan yang mengandung unsur kehendak bebas dari para pihak. Kesepakatan yang timbul akibat dari adanya suatu perjanjian seharusnya merupakan kesepakatan yang saling menguntungkan. Dalam praktiknya seringkali kesepakatan didapat itu merupakan hasil paksaan, penipuan, kekhilafan, atau penyalahgunaan keadaan. Kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut kesepakatan yang mengandung cacat kehendak. Sehubungan dengan hal tersebut Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan, "tiada kesepakatan yang memiliki kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya karena paksaan atau penipuan. Dengan demikian cacat kehendak yang disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara meliputi kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang* atau *bedreiging*), dan penipuan (*bedrog*).²

Mengenai perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang terjadi kekhilafan (*dwaling*) hal ini terjadi seperti dalam kasus gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Sumenep, Jawa Timur dalam perkara No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp pada 14 Juni 2021. Duduk perkara kasus tersebut adalah penggugat sebagai pemilik 2 (dua) bidang tanah yang disebut sebagai tanah Utara dan Selatan. Pada tahun 2008 penggugat dan tergugat melakukan perjanjian secara lisan untuk membeli tanah selatan dan berujung pada penebusan sertifikat hak milik atas nama penggugat di bank BNI. Kemudian penggugat dan tergugat menghadap ke PPAT untuk melegalkan jual beli tanah tersebut dalam akta jual beli. Namun dikemudian hari penggugat menyadari bahwa sertifikat yang diberikan ternyata salah karena yang diberikan kepada tergugat adalah sertifikat tanah utara sedangkan sertifikat tanah selatan sedang dijaminkan di Bank BPRS. Padahal di tanah selatan tergugat telah membangun pagar keliling untuk keperluan mendirikan bangunan. Mengetahui

¹ Fajaruddin, 2017. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", *De Lega Lata*, 2 (2): 268.

² Satria Sukananda dan Wahyu Adi Mudiparwanto. 2020. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (*Dwaling*) di Dalam Sistem Hukum Indonesia", *Justitia Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya*, 4 (1): 169.

adanya kekhilafan (*dwaling*) tersebut, penggugat mengajukan mediasi secara kekeluargaan, baik di tingkat Desa maupun melalui PPAT namun tergugat tidak berkenan dengan alasan tanah utara telah disertifikatkan dan dibalik nama atas nama anak tergugat. Akhirnya terkait persoalan jual beli tanah tersebut berujung kepada pengajuan gugatan ke Pengadilan. Persoalan lainnya ternyata berdasarkan fakta persidangan tanah yang menjadi obyek gugatan juga sudah dimiliki oleh orang lain yang membeli tanah kepada penggugat dan sejak tahun 2006 sudah membangun rumah di atas tanah tersebut.

Adapun perkara No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp. sudah diputus oleh hakim dengan menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*, selanjutnya disebut putusan NO), karena kurang pihak sehingga formalitas gugatan tidak terpenuhi. Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan kajian lebih lanjut terkait pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Sumenep No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp. serta menganalisis bagaimana akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh PPAT atas kekhilafan penjual terhadap obyek tanah yang tertukar? Serta upaya hukum apa yang harus dilakukan dalam penyelesaian persoalan tersebut?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif dimana dalam penelitian ini akan memaparkan tentang akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh PPAT atas kekhilafan penjual terhadap obyek tanah yang tertukar serta upaya hukum yang dilakukan oleh pihak penjual terhadap obyek sengketa yang tertukar. Berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus sengketa tanah akibat kekhilafan penjual terhadap obyek tanah yang tertukar setelah dibuat perjanjian oleh PPAT. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan *statute approach* (pendekatan perundang-undangan), dan *case approach* (pendekatan kasus).³ Pendekatan perundang-undangan, dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan akibat hukum perjanjian yang dibuat PPAT atas kekhilafan penjual. *Case approach* dilakukan dengan menelaah putusan hakim tentang akibat hukum perjanjian yang dibuat PPAT atas kekhilafan penjual.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Perjanjian Yang Dibuat PPAT Atas Kekhilafan Penjual Terhadap Obyek Tanah Yang Tertukar

1. Posisi Kasus

Sengketa pertanahan ini terjadi di Kabupaten Sumenep pada Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor Perkara 32/Pdt.G/2020/PN Smp. Pada kasus

³ Peter Mahmud Marzuki membedakan Pendekatan Perundang-undangan yang dilakukan oleh praktisi dan akademisi. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adanya kesesuaian dan konsistensi antara Peraturan Perundang-undangan. Bagi peneliti untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya Undang-undang tersebut. Dengan mempelajari hal tersebut, peneliti akan menemukan landasan filosofis dari terbentuknya undang-undang tersebut yang akan dijadikan acuan dalam menyelesaikan isu hukum yang ada. Lihat Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 93.

tersebut terjadi jual beli tanah namun dikemudian hari baru diketahui adanya kekhilafan, yaitu tertukarnya sertifikat tanah yang di perjualbelikan dengan uraian posisi kasus sebagai berikut:

Penggugat atas nama Akwan Nawawi, sedangkan tergugat I atas nama H. Syarifuddin Jakfar, tergugat II atas nama Alfi Rifqi Ramadan, turut tergugat I Notaris/PPAT Dr. Sjaifurrahman, SH., MH serta turut tergugat II Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Sumenep. Penggugat merupakan seorang pengusaha yang mempunyai beberapa aset yang salah satunya menjadi obyek sengketa, yaitu sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 214 yang terletak di desa Prenduan, Kecamatan Pragaan, Kabupaten Sumenep Provinsi Jawa Timur dengan luas 478 m² dengan gambar situasi tanggal 23-8-1984 No. 1924/1984 atas nama pemegang hak haji Akwan Nawawi dengan batas-batas :

- Barat : H. Syarifuddin Jakfar
- Timur : Jalan Desa Prenduan-Onggaan
- Utara : Tanah Pak Ya/buk Ya
- Selatan : Tanah H. Akwan

Tanah tersebut disebut Tanah Utara.

Kemudian sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor : 436 yang terletak di desa Prenduan Kecamatan Pragaan Kabupaten Sumenep Provinsi Jawa Timur dengan luas 666 m² dengan gambar situasi tanggal 01-9-1997 No. 2420/1997 atas nama pemegang hak Haji Akwan Nawai dengan batas-batas:

- Barat : Tanah Negara Kuburan
- Timur : Jalan Desa Prenduan-Onggaan
- Utara : Objek Sengketa dalam Perkara ini
- Selatan : Tanah H. Abdurrahman,

Tanah ini disebut Tanah Selatan.

Penggugat pada saat tahun 2008 mengalami pasang surut di dalam menjalankan usahanya, hingga hendak menjual tanah selatan, kemudian Penggugat menawarkan ke beberapa orang, kemudian Tergugat I berminat dan bersedia untuk membantu penggugat memenuhi kebutuhan dana dimana keduanya melakukan akad jual beli secara lisan yang ditindaklanjuti dengan penebusan sertifikat hak milik Nomor: 214 yang terletak di Desa Prenduan, Kecamatan Pragaan, Kabupaten Sumenep Jawa Timur dengan luas 487 m² dengan gambar situasi tanggal 28-8-1984 No. 1924/1984 atas nama pemegang hak haji Akwan Nawawi (Tanah Utara). Selanjutnya untuk memperkuat jual beli secara lisan Penggugat dan Tergugat I menghadap kepada Notaris/PPAT Dr. Sjaifurrahman untuk dibuatkan akta jual beli secara tertulis. Perjanjian jual beli tersebut dicatatkan dalam akta jual beli Nomor: 396/01/AJB/2008 tertanggal 11 juli 2008. Kesepakatan yang terjadi untuk menjual tanah selatan bukan tanah utara, karena tanah utara sebelumnya telah terjadi perikatan sewa-menyewa dengan pihak lain sampai saat gugatan didaftarkan sehingga penggugat tidak mungkin berniat untuk menjual belikan tanah utara tersebut.

Setelah menandatangani perjanjian jual beli tersebut, Tergugat I telah melakukan aktivitas di atas tanah yang dibeli dengan cara melakukan pembangunan di atas tanah tersebut. Ketika Tergugat I melakukan aktivitas di Tanah Selatan tersebut ternyata ada pihak yang keberatan, yaitu Bank BPRS Cabang Sumenep dengan memberikan teguran kepada Tergugat I, sehingga diketahui bahwa sertifikat Hak

Milik Nomor: 214 tersebut yang di tebus dari BNI Cabang Sumenep merupakan sertifikat Tanah Utara. Atas teguran tersebut, tergugat I memberitahukan kepada Penggugat dan selanjutnya dilakukan diskusi antara Penggugat dan Tergugat I, ternyata Penggugat menyadari bahwa sertifikat hak milik yang ditebus tersebut adalah salah/keliru. Hal ini disebabkan karena Penggugat pada saat itu dalam keadaan tidak fokus dan banyaknya tekanan akibat tagihan yang belum terpenuhi, sehingga menyebabkan Penggugat lupa Tanah Selatan tersebut diagunkan di Bank BPRS, namun demikian sesuai dengan akad jual beli secara lisan antara Penggugat dan Tergugat I sebelum penebusan sertifikat di Bank BNI (Tanah Utara) adalah akad jual beli Tanah Selatan.

Kekeliruan penebusan sertifikat hak milik yang diyakini Tanah Selatan bukan hanya disebabkan oleh kondisi Penggugat yang kebingungan melainkan juga karena disebabkan oleh kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pembeli tanpa mengkroscek kebenaran obyek yang dibeli, Turut Tergugat I tidak membacakan kembali akta jual belinya sehingga penggugat dan tergugat tetap meyakini bahwa yang disepakati untuk dilakukan jual beli adalah Tanah Selatan, padahal tanah sertifikat hak milik yang ditebus di Bank BNI adalah Tanah Utara/Obyek Sengketa, Penggugat dan tergugat I juga tidak teliti pada saat penandatanganan perjanjian jual beli di hadapan Notaris/PPAT terhadap tanah selatan yang sudah disepakati sebelumnya melalui akad jual beli secara lisan.

Setelah Penggugat dan Tergugat I melakukan komunikasi setelah diketahui ada kekeliruan penebusan sertifikat hak milik Tanah Utara, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menukar dengan cara menunggu Penggugat menebus Tanah Selatan yang masih diagunkan di Bank BPRS Sumenep. Penggugat telah berusaha dengan sekuat tenaga untuk menebus tanah selatan sebagai upaya untuk memenuhi kesepakatan penukaran sertifikat Tanah Utara dengan Tanah Selatan, namun oleh karena kondisi Penggugat dalam keadaan kebingungan pendanaan akhirnya belum terwujud. Di tengah itikad baik Penggugat untuk melakukan usaha penebusan Tanah Selatan di Bank BPRS Sumenep, tiba-tiba tanpa informasi, komunikasi dengan Penggugat, Tergugat I secara sepihak mengajukan permohonan balik nama atas nama anak Tergugat I yang bernama Alfi Rifqi Ramadan yang selanjutnya disebut Tergugat II. Permohonan balik nama Tanah Utara tersebut diajukan kepada Turut Tergugat II yang jelas-jelas menyalahi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I sebelumnya. Padahal dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai dan memanfaatkan tanah selatan juga yakni dengan membangun fondasi di atas tanah selatan.

Tanah utara milik Penggugat terikat dalam kontrak sewa menyewa dengan PT Indosat, sehingga Penggugat tidak mungkin menjual tanah tersebut karena sangat membantu kehidupan Penggugat dan mengandung nilai ekonomi. Kontrak sewa menyewa antara Penggugat dengan PT Indosat telah diperpanjang sebanyak 3 kali, yaitu a) awal sewa pada Tahun 2014; b) kedua, yakni perpanjangan sewa terhitung sejak tanggal 09 bulan Agustus 2009 dan berakhir sampai dengan tanggal 8 Agustus 2019; c) ketiga, yakni terhitung sejak tanggal 9 Agustus 2019 dan akan berakhir pada tanggal 8 Agustus 2029.

Pada saat akan berakhirnya kontrak sewa menyewa antara PT. Indosat dengan Penggugat (Perpanjangan ketiga), Tergugat I merasa memiliki tanah Utara dengan karena telah berhasil membalik namakan sertifikat Tanah Utara atas nama anaknya.

Selanjutnya, Tergugat I melakukan aksi nekat dengan menghubungi Pihak PT Indosat dengan alasan Tergugat I yang berhak menerima uang sewa Tower PT. Indosat di Tanah Utara. PT Indosat lantas menghubungi Penggugat I untuk mengkonfirmasi kebenaran yang disampaikan oleh Tergugat I, pada saat itu pula Penggugat membantah dengan keras terhadap klaim kepemilikan Tanah Utara oleh Tergugat I sehingga Penggugat menceritakan kronologis tertukarnya tanah utara akibat jual beli Tanah Selatan kepada pihak PT Indosat dan secara de facto Tergugat I menguasai baik Tanah selatan maupun Tanah Utara tersebut. Tanah selatan dibuktikan dengan pembangunan pagar keliling dan tanah utara dibuktikan dengan Tergugat I berani melakukan balik nama sertifikat Hak Milik dari atas nama Penggugat menjadi atas nama tergugat II.

Sebelum perkara ini diajukan kepada Pengadilan, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melakukan somasi sebanyak 3 kali. Pada pelaksanaan somasi pertama oleh kuasa hukum Penggugat, tergugat I secara tegas mengakui bahwa yang dibeli adalah Tanah Selatan. Setelah adanya somasi tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak menggubris, malah mematikan MCB Tower PT Indosat, melakukan pengusiran terhadap petugas PT Indosat dan melakukan penyegelan terhadap area Tower PT. Indosat, hal tersebut membuat kerugian tidak hanya terhadap Penggugat, namun juga terhadap masyarakat pengguna layanan Indosat. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat diklaim sebagai perbuatan melawan hukum karena telah menyengsarakan masyarakat preduan seperti menyegel dengan menggembok pagar yang ada di atas objek sengketa dan mematikan mesin tower yang ada di atas objek sengketa dengan dasar bahwa SHM atas objek sengketa sudah beratas namakan Tergugat II sedangkan sementara Tanah selatan juga telah dibangun pondasi dan di pagar oleh pihak tergugat.

Berdasarkan uraian posisi kasus di atas, maka Penggugat atas nama Akwan Nawawi melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor Perkara 32/Pdt.G/2020/PN Smp dengan tergugat I atas nama H. Syarifuddin Jakfar, tergugat II atas nama Alfi Rifqi Ramadan, turut tergugat I Notaris dan PPAT Dr. Sjaifurrahman, SH., MH serta turut tergugat II Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Sumenep.

2. Pertimbangan Hakim Pengadilan

Pengadilan Negeri Sumenep yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* telah memberikan pertimbangan hukumnya terhadap kasus sengketa pertanahan dengan memutus gugatan tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) dengan uraian pertimbangan sebagai berikut:

Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari jum'at tanggal 9 April 2021 dan dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diperoleh suatu fakta bahwa di atas tanah obyek sengketa terdapat bangunan rumah permanen yang dihuni oleh H. Hasan Basri beserta keluarga. Tidak hanya itu, dalam persidangan telah didengarkan keterangan di bawah sumpah yaitu saksi H. Hasan Basri yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi adalah pemilik dari rumah dan tanah yang menjadi bagian dari obyek sengketa tersebut dan saksi mendapatkan tanah tersebut dari H. Akwan Nawawi dengan cara membeli dengan harga Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta

Rupiah), kemudian pada tahun 2006 saksi membangun rumah di atas tanah tersebut dan tinggal disana sampai sekarang.

Menurut Majelis Hakim telah diperoleh fakta bahwa terdapat orang lain lagi selain para pihak dalam perkara *a quo* yang menyatakan diri mempunyai hak atas tanah obyek sengketa namun tidak ditarik sebagai pihak, walaupun H. Hasan Basri telah dijadikan saksi dalam perkara *a quo*. Kedudukan saksi dengan para pihak dalam suatu perkara perdata jelaslah berbeda, dimana kedudukan sebagai para pihak memiliki kewenangan atau hak untuk membela hak atau kepentingannya serta memiliki akibat hukum tertentu sedangkan apabila hanya sebatas dijadikan saksi tidaklah memiliki kewenangan atau hak dan tidak ada akibat hukum apapun sehingga hal ini akan menimbulkan masalah baru dikemudian hari.

Sebagaimana uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan terdapat cacat formil, yaitu kurang pihak sehingga formalitas satu gugatan tidak terpenuhi oleh karena itu gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*, selanjutnya disebut putusan NO), sehingga oleh karena gugatan penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkaranya, dan oleh karenanya Penggugat berada di pihak yang dikalahkan.

3. Analisis Terhadap Pertimbangan Hakim

Dilihat dari segi isinya, jenis putusan pengadilan yang dapat dijatuhkan oleh hakim yang menangani perkara perdata adalah:

- a. Mengabulkan gugatan seluruhnya, dijatuhkan apabila syarat-syarat gugatan, baik formil maupun materil telah terpenuhi serta seluruh dalil-dalil gugatan yang mendukung petitum dapat dibuktikan;
- b. Mengabulkan gugatan sebagian dan menolak sebagian (positif dan negatif), dijatuhkan apabila gugatan penggugat ada yang terbukti ada pula yang tidak terbukti, dalil gugatan yang terbukti akan diterima oleh hakim, sedangkan yang tidak terbukti ditolak oleh hakim;
- c. Menolak gugatan penggugat seluruhnya (negatif), dijatuhkan apabila dalil-dalil hukum gugatan penggugat tidak dapat dibuktikan dan tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalnya, dan
- d. Gugatan tidak dapat diterima (negatif), dijatuhkan apabila penyusunan surat gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil maupun materil yang ditentukan padahal syarat tersebut menjadi keharusan untuk kesempurnaan surat gugatan.⁴

Dalam putusan NO atau gugatan tidak dapat diterima digolongkan dalam putusan biasa.⁵ Putusan NO artinya tidak dapat diterima suatu gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena ada alasan yang dibenarkan oleh hukum.⁶ Gugatan

⁴ Nasrun Hipan, 2017. "Tinjauan tentang Gugatan Tidak Dapat Diterima pada Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri (Studi Terhadap Beberapa Putusan Pengadilan Negeri Luwuk)", *Jurnal Yustisiabel*, 1 (1): 49.

⁵ M. Natsir Asnawi, 2014, *Hermeneutika Putusan Hakim Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, hlm. 30.

⁶ Affi Nurul Laily, "Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan *Niet Onvankelijck Verklaard* (N.O) Dalam Perkara *Istibat Nikah Kumulasi Gugat Cerai* (Studi Kasus Perkara No: 2295/Pdt.G/2013/PA.Mlg)", <http://etheses.uin-malang.ac.id/169/11/11210003%20Ringkasan.pdf>.

tidak dapat diterima merupakan putusan dimana hakim menyatakan gugatan tersebut mengandung cacat formil, yaitu:

- a. Surat kuasa yang diajukan tidak sah;
- b. Gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum;
- c. Gugatan prematur;
- d. Gugatan di luar kompetensi;
- e. Gugatan *obscuur libel*;
- f. Gugatan *Error in persona*, dan
- g. Gugatan Daluwarsa.⁷

Dalam perkara No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp pertimbangan hakim memutus NO adalah gugatan cacat formil karena kurang pihak sehingga menurut Majelis Hakim formalitas gugatan tidak terpenuhi. Gugatan kurang pihak biasa disebut "*Plurium Litis Consortium*". Gugatan kurang pihak ini disebabkan karena pihak yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap karena masih ada orang yang harus ikut bertindak sebagai penggugat akan tetapi dalam surat gugatan tidak ditarik sebagai pihak untuk berperkara.⁸

Pada gugatan yang dilakukan oleh penggugat *in casu* Akwan Nawawi, diputus gugatan tidak dapat diterima dikarenakan kurang pihak. Dalam putusan Majelis Hakim menyebutkan bahwa "telah diperoleh fakta terdapat orang lain lagi selain para pihak dalam perkara *a quo* yang menyatakan diri mempunyai hak atas tanah obyek sengketa namun tidak ditarik sebagai pihak", walaupun H. Hasan Basri telah dijadikan saksi dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan pertimbangan hakim pada putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp di atas, dapat ditarik kaidah hukum bahwa suatu gugatan yang berisi tuntutan pengembalian secara sukarela untuk menyerahkan obyek sengketa (tanah) yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, ternyata didapatkan fakta sebagian tanah utara tersebut di kuasai orang lain, yaitu H. Hasan Basri, sehingga gugatan semacam ini merupakan gugatan yang mengandung cacat formil, yaitu gugatan yang kurang pihak. Namun dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak memberikan dasar hukum mengenai acuan yang digunakan dalam memutus perkara tersebut dengan putusan NO. Majelis Hakim tidak menjelaskan secara rinci mengenai kedudukan H. Hasan Basri apakah harus ditarik dalam pihak penggugat atautkah pihak tergugat.

4. Akibat Hukum

a. Akibat Hukum Putusan NO atas Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tertukar.

Akibat hukum merupakan akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum atau suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum. Akibat hukum dapat berwujud:

- 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum;
- 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua subjek hukum atau lebih di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain;

⁷ I Gusti Agung Ketut Bagus Wira Adi Putra dkk, 2020, "Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) Dalam Gugatan Cerai Gugat Di Pengadilan Agama Badung", *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(2): 307.

⁸ Nasrun Hipan, *op.cit*, hlm. 51.

3) Lahirnya sanksi jika dilakukan tindakan yang melawan hukum.⁹

Dalam hal diputusnya gugatan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim dalam perkara No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp tentunya menimbulkan akibat hukum :

- 1) Putusan NO oleh Majelis Hakim karena gugatan mengandung cacat formil, artinya gugatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh hakim untuk diperiksa dan diadili sehingga tidak ada objek gugatan dalam putusan untuk di eksekusi.
- 2) Bagi para pihak, Akibat hukum bagi para pihak yang diputus NO oleh Majelis Hakim adalah dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak terutama disini adalah pihak Penggugat, karena ketika hakim memutus NO obyek yang disengketakan tidak di pertimbangkan sama sekali. Karena Majelis Hakim hanya mempertimbangkan muatan formil yang ada dalam gugatan yang di tulis oleh penggugat saja. Dalam hal ini yang dipertimbangkan oleh hakim adalah *Plurium Litis Consortium* yakni terkait gugatan yang dianggap kurang pihak.

Tidak hanya itu, penggugat sebagai pihak yang memulai perkara tersebut dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Sumenep telah berupaya untuk membuktikan apa yang didalilkan sebagaimana dirumuskan dalam pasal 163 HIR/283 Rbg yang mengatur “barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”. Hal tersebut sebagaimana tertuang dalam asas *actori incumbit probatio* yang artinya barang siapa yang mendalilkan hak maka dia harus membuktikan adanya hak tersebut.¹⁰ Namun, Majelis Hakim memutus NO dan membebankan biaya perkara kepada pihak Penggugat sebagaimana tertuang dalam putusan hakim sebagai berikut “menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) sehingga penggugat berada pada pihak yang dikalahkan maka kepada Penggugat diharuskan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini”.

Terhadap Putusan NO tersebut, para pihak khususnya pihak Penggugat dapat melakukan upaya hukum yakni:

- 1) Mengajukan ulang dengan gugatan baru. Terkait waktu untuk mengajukan ulang gugatan yang baru tidak diatur secara eksplisit, sehingga pada tataran praktik, gugatan baru tersebut dapat diajukan kapanpun, baik sebelum Putusan NO tersebut berkekuatan hukum tetap, maupun setelah berkekuatan hukum tetap.¹¹
- 2) Menempuh upaya hukum banding.

b. Akibat Hukum Perjanjian Yang Dibuat PPAT Atas Kekhilafan Penjual Terhadap Obyek Tanah Yang Tertukar

⁹ Ishaq, 2018. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 103-104.

¹⁰ Elly Kristiani Purwendah, “Pergeseran Asas *Point d’interetpointd’ action* dalam gugatan citizen law suit dan *actio popularis* sebagai Pemenuhan Asas Manfaat Dalam Peradilan Perdata”, <https://media.neliti.com/media/publications/23189-ID-pergeseran-asas-pointdinteretpointdaction-dalam-gugatan-citizen-law-suit-dan-act.pdf> (diakses pada 14 Juli 2021).

¹¹ Ahmad Z. Anam, “Kapan Putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* Dapat Diajukan Ulang?”, Hakim Pratama Muda Pengadilan Agama Mentok, pada web Mahkamah Agung Republik Indonesia <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/kapan-putusan-niet-ontvankelijke-verklaard-dapat-diajukan-ulang-oleh-ahmad-z-anam-23-10> (diakses pada 14 Juli 2021).

Pasal 1313 KUHPerdota mengatur bahwa suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Perjanjian mempunyai tujuan untuk melahirkan suatu perikatan hukum, guna melahirkan adanya perikatan hukum maka harus berdasarkan pada syarat sahnya perjanjian. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdota, syarat sah perjanjian meliputi :

- 1) Kesepakatan para pihak.
- 2) Kecakapan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Sebab yang halal.

Syarat subyektif suatu perjanjian meliputi :

- 1) Sepakat bagi pihak yang mengikatkan dirinya. Bermakna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tanpa paksaan, kekeliruan dan penipuan.
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian. Syarat umum agar dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal dan fikiran serta tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Sedangkan syarat obyektif meliputi :

- 1) Sesuatu hal tertentu. Barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.¹² Menurut J. Satrio objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Objek perjanjian sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa obyek tertentu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.¹³
- 2) Sebab yang halal. Sebab atau *causa* yang halal merupakan isi dari perjanjian yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁴

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan diartikan salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

Kemudian apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut adalah Batal demi hukum. Batal demi hukum artinya dari semula dianggap tidak ada suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.¹⁵ Perjanjian yang batal mutlak juga dapat terjadi, jika unsur-unsur yang telah ada

¹² Lihat Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ Fatmawati dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif", *Article Jurnal UNS*, <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/download/27810/19174>, (diakses pada 14 Juli 2021).

¹⁴ Lihat Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁵ Pengadilan Negeri Tahuna, 2018. "Perjanjian Batal demi Hukum dan Dapat Dibatalkan", <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/item/perjanjian>, (diakses pada 14 Juli 2021).

dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak dipenuhi oleh para pihak bahwa perjanjian yang dibuat para pihak ternyata mengandung ketidakjelasan obyek serta obyek tersebut melanggar undang-undang, kesusilaan dan kepatutan.¹⁶

Terkait dengan perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh para pihak yang kemudian terjadi sengketa telah terjadi kekhilafan terkait obyek tanah yang diperjanjikan. Penggugat telah khilaf dalam memberikan sertifikat tanah yang diperjualbelikan dimana seharusnya adalah tanah selatan, namun yang diserahkan adalah sertifikat tanah utara. Padahal dalam perjanjian yang telah disepakati adalah jual beli tanah selatan, namun karena adanya kekhilafan dari pihak penjual dalam memberikan sertifikat (sertifikat tanah utara) seharusnya pihak pembeli tidak lantas mengambil alih tanah utara. Karena pembeli dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak hanya mengambil alih tanah utara, namun pembeli sebelumnya juga telah membangun pagar di atas tanah selatan. Syarat sah berupa kesepakatan para pihak mengenai obyek yang diperjualbelikan dalam perjanjian ini telah dilanggar karena adanya kekhilafan sehingga perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak dapat dibatalkan karena menyalahi unsur kesepakatan dalam perjanjian.

B. Upaya Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Atas Kekhilafan Penjual Terhadap Objek Atas Tanah Yang Tertukar Upaya Hukum Berupa Gugatan Perdata

Sengketa tanah dalam Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN Smp di atas merupakan sengketa keperdataan. Sengketa yang terjadi dalam keperdataan dapat terjadi dengan adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Wanprestasi ini bermula dari adanya perjanjian. Wanprestasi dapat berupa:¹⁷

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan;
- 2) Melakukan prestasi yang dijanjikan, tapi hanya sebagian;
- 3) Melakukan prestasi yang dijanjikan, tapi terlambat memenuhinya;
- 4) Melakukan prestasi yang dijanjikan tapi terdapat kekeliruan dalam memenuhi prestasinya (tidak semestinya);
- 5) Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian;

Wanprestasi menurut O.W Holmes mengemukakan teori mengenai perjanjian, yaitu terdapat kewajiban untuk menjaga, apabila para pihak tidak dapat menjaganya, maka harus bertanggungjawab membayar ganti rugi atau sejumlah kompensasi.¹⁸ Adanya perjanjian jual beli termasuk dalam hal ini tanah terdapat dalam Pasal 1457 BW yang menegaskan jual beli dianggap telah terjadi antara pihak penjual dan pembeli, segera setelah mereka bersepakat atas barang dan harganya, meskipun barangnya belum diserahkan dan belum melakukan pembayaran.

¹⁶ Yulia Kumalasari, 2016. "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah bengkok", *Jurnal Magister Hukum Universitas Brawijaya*: 18-19.

¹⁷ NS. Kurniawan, "Jurnal Konep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian dan Kepailitan)", <https://media.neliti.com/media/publications/44110-ID-konsep-wanprestasi-dalam-hukum-perjanjian-dan-konsep-utang-dalam-hukum-kepailita.pdf>, (diakses 12 Juli 2021).

¹⁸ *Ibid.*

Sedangkan terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa perdata adalah segala tindakan yang menimbulkan adanya kerugian yang membuat korbannya dapat melakukan tindakan untuk menuntut terhadap orang yang melakukan perbuatan tersebut. Kerugian yang ditimbulkan dapat bersifat materiil maupun immateriil, dalam keperdataan mendapatkan ganti rugi. Terdapat kategori perbuatan melawan hukum yang dikategorikan dalam 3 (tiga), meliputi:¹⁹

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Rosa Agustina merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi 4 (empat) syarat, yakni pertama, perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; kedua, perbuatan bertentangan dengan hak subjektif orang lain; ketiga, bertentangan dengan kesusilaan dan keempat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.²⁰

Berdasarkan penjelasan di atas, suatu sengketa yang terjadi karena bermula dari perjanjian yang tidak terpenuhi dikatakan wanprestasi, namun apabila adanya suatu kerugian dari sengketa diluar yang diperjanjikan maka dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Analisa mengenai perbuatan melawan hukum pada Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Smp telah tepat kiranya karena perbuatannya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sejak awal. Mengingat suatu perjanjian kembali kepada yang diperjanjikan sejak awal dan disepakati secara bersama, maka segala hal yang akan diberlakukan sesuai perjanjian. Hal ini berkaitan dengan asas konsesualisme yang menurut Subekti adalah syarat paling mutlak untuk hukum perjanjian modern demi terciptanya kepastian hukum. Asas ini merupakan asas yang paling mendasar pada perjanjian yakni dibuatnya perjanjian dan berlakunya seperti undang-undang bagi para pihak yang menyepakati sejak awal dalam perjanjian.

Tidak hanya itu mengenai adanya sengketa yang perlu diperhatikan ketika melakukan pengajuan gugatan pada pengadilan harus menelaah pihak siapa saja yang akan dijadikan penggugat dan tergugat. Hal ini karena berkaitan dengan *legal standing* pihak untuk mengajukan gugatan. Berhubungan dengan perkara pada Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Smp, hakim mempertimbangkan alasan dijatuhkannya Putusan NO karena kurangnya pihak untuk mengajukan gugatan. Perlu diketahui secara bersama bahwa adapun unsur pengajuan gugatan yang biasa dikenal baik dalam HIR, Rbg maupun RV meliputi 3 (ketiga) hal:²¹

- 1) Tuntutan hak, yang mana tuntutan ini disebabkan karena tidak dilaksanakannya kewajiban oleh pihak lain secara sukarela atau sesuai dengan kesepakatan para pihak, sehingga terdapat pelanggaran hak pada pihak satunya;

¹⁹ Indah Sari, 2021. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11 (1): 54.

²⁰ *Ibid.*

²¹ I Putu Rasmadi Arsha Putra, dkk, 2016. "Tuntutan Hak dalam Penegakan Hak Lingkungan (*Environmental Right*)", *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER*, 2 (1): 102-103.

- 2) Subjek hukum, ini antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya. Subjek hukum merupakan segala sesuatu yang dapat disandangkan hak dan kewajiban baik perorangan maupun badan hukum;
- 3) Mengalami kerugian secara langsung dan nyata yang dalam hal ini berarti pihak yang mengajukan tuntutan yang memiliki kepentingan.

Pentingnya para pihak disini untuk mengetahui jelas persoalan yang diperkarakan dan memposisikan haknya masing-masing untuk memperoleh suatu keadilan. Berhubungan dengan Putusan Pengadilan Negeri Sumenep No. 32/Pdt.G/2020/PN.Smp, hakim memberikan Putusan NO bahwa gugatan tidak dapat diterima karena alasan bahwa gugatan cacat formil, karena kurangnya pihak. Putusan NO ini biasanya sejak awal diketahui, maka hakim tidak akan melanjutkan pemeriksaan sehingga tidak ada objek gugatan dalam putusan untuk dieksekusi.²²

Berdasarkan Putusan NO tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Sumenep No. 32/Pdt.G/2020/PN.Smp, maka upaya hukum secara keperdataan dengan mengajukan ulang dan melakukan pendaftaran perkara untuk diproses dan diperiksa kembali. Pengajuan kembali ini dapat dilakukan dengan menelaah kembali Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Smp, kemudian melakukan perbaikan pada gugatan dengan menambahkan para pihak dan mempertajam analisa kekurangan dari gugatan agar tidak menjadi cacat formil. Mengingat adanya kejelasan *legal standing* dan keterlibatan para pihak yang merasa haknya dirugikan orang lain, mempermudah untuk menelaah hak masing-masing yang harus diperoleh.

Upaya Hukum Administrasi

Upaya hukum administrasi ini berkaitan dengan melakukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pengertian Tata Usaha Negara (TUN) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu "Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah". Hal ini bermakna bahwa suatu gugatan dapat diajukan ke PTUN apabila berkaitan dengan produk hukum yang dibuat oleh badan atau pejabat TUN.

Produk hukum oleh badan atau pejabat TUN ini disebut Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha, yaitu: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

Dalam konteks perkara Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Smp, dimana terdapat kekhilafan terkait obyek dalam perjanjian jual beli tanah dan kekeliruan pada akta yang dibuat oleh PPAT yang merupakan akta otentik, apakah akta PPAT tersebut

²² Tri Jata Ayu Pramesti, "Arti Putusan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt54f3260e923fb/arti-putusan-niet-ontvankelijke-verklaard-no>, (diakses 13 Juli 2021).

dapat dikategorikan sebagai KTUN? Untuk mengkaji hal tersebut perlu ditelaah bahwasanya terdapat pengecualian KTUN yang tidak dapat diajukan ke PTUN sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
- g. Keputusan Panitia Pemilihan, baik di pusat maupun di daerah, mengenai hasil pemilihan umum."

Berdasarkan ketentuan di atas maka akta otentik yang dibuat oleh PPAT bukan objek KTUN. Karena akta otentik yang dibuat oleh PPAT atas jual beli tanah adalah produk hukum yang muncul karena adanya hubungan keperdataan yang dikecualikan berdasarkan Pasal 2 huruf a UU No. 5 Tahun 1986.

Berkenaan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT ini terdapat kesalahan pada objek yang diperjanjikan karena atas kekhilafan pihak penjual dan juga kelalaian oleh pihak pembeli yang tidak melakukan pengecekan pada objek yang diperjualbelikan. Adanya kekhilafan tersebut adalah cacat kehendak pada *error in substantia* sehingga unsur kesepakatan tidak terpenuhi. Kekhilafan *error in substantia* ini merupakan kekhilafan pada bendanya atau objeknya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Tinjauan secara yuridis mengenai kekhilafan diatur dalam Pasal 1321 BW yang berbunyi: "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan". Dipertegas pada Pasal 1322 BW yang berbunyi: "Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan".

Kedua Pasal di atas mempertegas bahwa ketika adanya suatu kekhilafan, maka suatu persetujuan dalam hal ini perjanjian tidak memiliki kekuatan. Makna selanjutnya yaitu batalnya suatu perjanjian karena persetujuan dapat dikarenakan 2 (dua) hal, yaitu: Pertama, kekhilafan terjadi karena mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan; dan Kedua, kekhilafan dalam persetujuan diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan. Dikaitkan dengan perkara dalam Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Smp dalam perjanjian jual beli tanah terhadap objek sengketa yang terdapat kekhilafan maka perjanjian tersebut tidak memiliki

kekuatan, karena adanya kekhilafan terkait pada hakikat barang atau objek yang menjadi pokok persetujuan.

Sedangkan upaya hukum administrasi dalam perkara tersebut adalah gugatan ke PTUN dalam rangka mengajukan pembatalan sertifikat tanah yang telah dilakukan balik nama oleh pihak pembeli yang dilakukan tanpa sepengetahuan penjual dan hal ini diluar perjanjian yang telah disepakati. Padahal sejak awal telah diketahui bersama bahwa adanya kekhilafan antara penjual dan pembeli terkait objek yang diperjanjikan.

PENUTUP

Akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh PPAT atas kekhilafan penjual terhadap objek tanah yang tertukar adalah perjanjiannya tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak dipenuhinya unsur subjektif yakni adanya cacat pada kesepakatan. Cacat yang dimaksud karena cacat pada kehendak telah terjadi *error in substansia* disebabkan tertukarnya sertifikat yang diberikan. Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh oleh penjual untuk mencari solusi atas perkara tersebut terdapat beberapa cara adalah: Pertama, pengajuan ulang perkara; gugatan tidak dapat diterima dikarenakan cacat formil karena kurang pihak, dalam hal ini dapat diajukan ulang melakukan pendaftaran perkara untuk diproses dan diperiksa kembali dengan melengkapi para pihak dalam gugatan yang baru tersebut; dan kedua, mengajukan gugatan ke PTUN untuk pembatalan sertifikat tanah yang telah dilakukan balik nama oleh pihak pembeli yang dilakukan tanpa sepengetahuan penjual dan hal ini diluar perjanjian yang telah disepakati.

DAFTAR PUSTAKA

- Affi Nurul Laily, "Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Niet Onvankelijk Verklaard (N.O) Dalam Perkara Istibat Nikah Kumulasi Gugat Cerai (Studi Kasus Perkara No: 2295/Pdt.G/2013/PA.Mlg)", <http://etheses.uin-malang.ac.id/169/11/11210003%20Ringkasan.pdf>.
- Ahmad Z. Anam, "Kapan Putusan Niet Ontvankelijk Verklaard Dapat Diajukan Ulang?", Hakim Pratama Muda Pengadilan Agama Mentok, pada web Mahkamah Agung Republik Indonesia <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/kapan-putusan-niet-ontvankelijk-verklaard-dapat-diajukan-ulang-oleh-ahmad-z-anam-23-10> (diakses pada 14 Juli 2021).
- Elly Kristiani Purwendah, "Pergeseran Asas Point d'interetpointd' action dalam gugatan citizen law suit dan actio popularis sebagai Pemenuhan Asas Manfaat Dalam Peradilan Perdata", <https://media.neliti.com/media/publications/23189-ID-pergeseran-asas-pointdinteretpointdaction-dalam-gugatan-citizen-law-suit-dan-act.pdf> (diakses pada 14 Juli 2021).
- Fajaruddin, 2017. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", *De Lega Lata*, 2 (2).
- Fatmawati dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif", *Article Jurnal UNS*,

- <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/download/27810/19174>,
(diakses pada 14 Juli 2021).
- I Gusti Agung Ketut Bagus Wira Adi Putra dkk, 2020, "Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) Dalam Gugatan Cerai Gugat Di Pengadilan Agama Badung", *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(2).
- I Putu Rasmadi Arsha Putra, dkk, 2016. "Tuntutan Hak dalam Penegakan Hak Lingkungan (Environmental Right)", *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER*, 2 (1).
- Indah Sari, 2021. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11 (1).
- Ishaq, 2018. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Natsir Asnawi, 2014, *Hermeneutika Putusan Hakim Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Nasrun Hipan, 2017. "Tinjauan tentang Gugatan Tidak Dapat Diterima pada Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri (Studi Terhadap Beberapa Putusan Pengadilan Negeri Luwuk)", *Jurnal Yustisiabel*, 1 (1).
- NS. Kurniawan, "Jurnal Konep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian dan Kepailitan)", <https://media.neliti.com/media/publications/44110-ID-konsep-wanprestasi-dalam-hukum-perjanjian-dan-konsep-utang-dalam-hukum-kepailita.pdf>, (diakses 12 Juli 2021).
- Pengadilan Negeri Tahuna, 2018. "Perjanjian Batal demi Hukum dan Dapat Dibatalkan", <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/item/perjanjian>, (diakses pada 14 Juli 2021).
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Satria Sukananda dan Wahyu Adi Mudiparwanto. 2020. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia", *Justitia Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya*, 4 (1).
- Tri Jata Ayu Pramesti, "Arti Putusan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt54f3260e923fb/arti-putusan-niet-ontvankelijke-verklaard-no>, (diakses 13 Juli 2021).
- Yulia Kumalasari, 2016. "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah bengkok", *Jurnal Magister Hukum Universitas Brawijaya*.