

**KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
DI HADAPAN NOTARIS
(Studi Pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, SH Di Medan)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

HILDA CHAIRUNNISA
NPM . 1206200086



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



Keagungan, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 12 Oktober 2018, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : HILDA CHAIRUNNISA
NPM : 1206200086
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS (Studi Pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, SH Di Medan)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus


Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H
2. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H
3. IDA HANIFAH, S.H., M.H
4. M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn

1. 
2. 
3. 
4. 



Ilmu, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : HILDA CHAIRUNNISA
NPM : 1206200086
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS (Studi Pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, SH Di Medan)

PENDAFTARAN : Tanggal 05 Oktober 2018

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

Diketahui
Dekan


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I

Pembimbing II


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn
NIDN: 0121067605



Keagamaan, Cerdas dan Tangguh

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : HILDA CHAIRUNNISA
NPM : 1206200086
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG
DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS (Studi Pada Kantor
Notaris Erna Waty Lubis, SH Di Medan)


Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 02 Oktober 2018

Pembimbing I

Pembimbing II


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn
NIDN: 0121067605



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mulhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hilda Chairunnisa
NPM : 1206200086
Program : Strata-1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Kepastian Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, SH di Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini merupakan hasil Plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 4 Oktober 2018

Saya yang menyatakan



Hilda Chairunnisa



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Lengkap : HILDA CHAIRUNNISA
NPM : 1206200086
Program Studi : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS (Studi Pada Kantor Notaris Ema Waty Lubis, SH di Medan)

Pembimbing I : IDA HANIFAH, S.H., M.H
Pembimbing II : MHD. YUSRIZAL, S.H., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
04/09/2017	- Perbaiki Abstrak, latar belakang, metode & hasil Penelitian		R.
04/08/2018	- Perbaiki hasil Penelitian, Kesimpulan & Saran		R.
07/08/2018	- Perbaiki hasil wawancara Buat Catatan kaki Perbaiki penulisan		R.
24/08/2018	ACC	lanjut Pembimbing I	R.
11/9-2018	Penerimaan Skripsi		3f
27/9-2018	Perbaikan Isi		3f
10-2018	Perbaikan Abstrak		3f
2/10-2018	Bulan Bulan		3f
2/10-2018	Over file diperbaiki semua laporan.		3f

Diketahui Dekan

Ida Hanifah, S.H., M.H

Pembimbing I

Ida Hanifah, S.H., M.H

Pembimbing II

Mhd. Yusrizal, S.H., M.Kn

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS (Studi Pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, SH Di Medan)

HILDA CHAIRUNISA

1206200086

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam hal memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, dengan ketentuan harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan juga ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan..

Jenis penelitian skripsi ini menggunakan penelitian yang bersifat *deskriptif empiris* artinya penelitian ini merupakan penelitian yang berupaya untuk menggambarkan, menjelaskan serta menganalisa peraturan-peraturan yang berhubungan dengan permasalahan mengenai Kepastian Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum normatif yang didukung oleh wawancara dan informan, karena merupakan penelitian hukum doktrinal yang disebut juga penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan hukum yang tertulis atau bahan hukum yang lain berupa dokumen-dokumen dan berbagai teori, serta dihubungkan dengan perilaku yang hidup dan berkembang ditengah masyarakat.

Hasil penelitian diketahui bahwa Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris mempunyai kekuatan hukum sebagai suatu akta otentik yang mengikat kedua belah pihak untuk mentaati semua klausul yang terdapat dalam pengikatan tersebut dan juga merupakan alat bukti yang paling sempurna di pengadilan. Faktor-faktor terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah adalah karena adanya kesepakatan dari para pihak, karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak yang biasanya salah satu pihak wanprestasi dan unsur perbuatan melawan hukum.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Pembatalan Akta, Perjanjian Jual Beli.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmannirrahim

Assalamu'alaikum Wr. Wbr

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul : **Kepastian Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, SH Di Medan).**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada : Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Ida Hanifah, SH.,M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, SH., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, SH., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Ida Hanifah, SH., M.H selaku Pembimbing I dan Bapak Muhammad Yusrizal, SH., MKn, selaku Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada Ibu Erna Waty Lubis, SH, Notaris di Kota Medan, sebagai nara sumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Kakanda Yuheni Hasariah Siregar, SH., Mkn, Kakanda Raminita, SH., Mkn, atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda Syahril Azwan dan ibunda Kurnia Sulistyanti, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, yang dengan penuh kesabaran dan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini. Juga kepada Kakanda Dewi Admiracipta serta adik-adik Hafizhah Ulfa dan Zaidan Hasibuan, yang telah mencurahkan segenap doa, perhatian, cinta kasih, kesabaran serta sangat Penulis sayangi.

Buat sahabat-sahabat yang telah banyak memberi dorongan, Fara Nurtrisna Aprilia, Annisa Wahyuni, Rita Ardana, Sri Rezeki Tanjung, Sri Lestari dan Juwita, Ayu Indira. Terima kasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya

bantuan dan peran mereka dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, untuk itu diharapkan masukan yang membangun untuk kesempurnaannya, mohon maaf atas segala kesalahan. Akhirnya terima kasih atas segala bantuan semua pihak, semoga mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Medan, Oktober 2018
Wassalam
Penulis

Hilda Chairunnisa

DAFTAR ISI

	Halaman
Lembaran Pendaftaran	i
Lembaran Berita Acara Ujian	ii
Pernyataan Keaslian.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Abstrak.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
1. Rumusan Masalah	4
2. Manfaat Penelitian.....	4
B. Tujuan Penelitian.....	5
C. Metode Penelitian.....	5
1. Jenis Penelitian.....	5
2. Sifat Penelitian	6
3. Sumber Data.....	6
4. Alat Pengumpulan Data.....	7
5. Analisa Data.....	8
D. Definisi Operasional.....	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Ketentuan Umum Tentang Perjanjian.....	11
1. Perjanjian Merupakan Sumber Perikatan	11
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian	14
3. Jenis-Jenis Perjanjian.....	16
4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	19
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	23
C. Pembatalan Suatu Akta	32
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Syarat Sah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris	36
B. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris	50
C. Kepastian Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dohadapan Notaris.....	58
BAB IV : A. Kesimpulan	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang mendambakan dan menghargai suatu kepastian, apalagi kepastian yang berkaitan dengan hak atas suatu benda miliknya yang sangat berharga seperti halnya tanah¹, Meningkatnya kebutuhan ekonomis terhadap Hak Atas Tanah yang berbanding terbalik dengan ketersediaan jumlah bidang tanah (cenderung bersifat statis) menjadi salah satu faktor pemicu lonjakan angka sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang terjadi di Indonesia dewasa ini, salah satu penyebab munculnya permasalahan hukum dalam Perolehan dan Peralihan Hak Atas Tanah adalah yang berasal dari jual beli.

Dalam kaitannya dengan pembuatan akta otentik tentang tanah oleh Notaris yang dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara para pihak, dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan ataupun akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat maupun tanah-tanah yang belum bersertipikat, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan, Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi

¹ Tampil Anshari Siregar. 2007. *.Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*. Medan: Multi Grafika Medan, halaman 1.

perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang konkrit., sedangkan perikatan merupakan suatu pengertian abstrak.²

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, yaitu tertulis atau tidak tertulis..

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal 1338 KUH Perdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan, asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Perjanjian pengikatan jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor Notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian

² R. Subekti. 1983. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Internusa., halaman 122

jual beli tanah, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau Notaris.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak., dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan..

Mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli ini mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi., dikarenakan adanya wanprestasi tersebut maka perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya dimungkinkan untuk dibatalkan baik

itu secara sepihak oleh salah satu pihak ataupun atas kesepakatan kedua belah pihak dan dapat juga dibatalkan oleh keputusan Pengadilan. Dengan dibatalkannya perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris akan membawa dampak bagi pihak penjual maupun pembeli yaitu berupa konsekuensi yuridis tertentu bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul Kepastian Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, SH di Medan).

1. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana syarat sah akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris ?
- b. Faktor-faktor apa saja yang dapat menyebabkan dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris ?
- c. Bagaimana kepastian hukum pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris ?

2. Manfaat penelitian

Hasil dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu ::

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini merupakan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya dibidang

hukum perdata baik masyarakat maupun pemerintah tentang Kepastian hukum pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris.

- b. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menyelesaikan masalah yang sama yang dihadapi oleh pihak-pihak yang berhubungan dengan pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris.

B. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, yang menjadi tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui syarat sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat menyebabkan dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.
3. Untuk mengetahui kepastian hukum pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris.

C. Metode Penelitian.

Metode penelitian diperlukan untuk mengetahui cara memperoleh data dan keterangan dari suatu objek yang diteliti, guna tercapainya penelitian ini maka diupayakan pengumpulan data yang baik dan layak yang meliputi :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan *yudiris empiris* yaitu penelitian yang berupaya untuk menggambarkan, menjelaskan serta menganalisa peraturan-peraturan hukum. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum normatif

yang didukung oleh wawancara dan informan, karena merupakan penelitian hukum doktrinal yang disebut juga penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan hukum yang tertulis atau bahan hukum yang lain berupa dokumen-dokumen dan berbagai teori, serta dihubungkan dengan perilaku yang hidup dan berkembang ditengah masyarakat.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif analitis* yang bertujuan untuk menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan) dan untuk menentukan frekuensi sesuatu yang terjadi³, dikatakan *deskriptif* karena dengan penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistimatis mengenai Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Notaris, bersifat *analitis* karena dilakukan analisis dari segi Hukum Perdata dan bidang Keperdataan lainnya. kemudian menghubungkannya dengan perilaku yang hidup dan berkembang di tengah masyarakat.

3. Sumber Data.

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, sumber data tersebut dapat diperinci sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan atau objek penelitian. Seperti hasil wawancara yang dilakukan kepada nara sumber yang ada di objek penelitian, lokasi yang dipilih yaitu Kantor

³ Ida Hanifah, et al.. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara., halaman 6.

Notaris di Kota Medan.

b. Data Sekunder

- a. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan atau studi literatur yang terdiri dari :
 - a. Bahan hukum primer, terdiri atas:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
 - 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris.
 - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.
 - b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain : buku-buku, majalah, hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang memiliki hubungan dengan penelitian.
 - c. Bahan hukum tertier adalah bahan pendukung di luar bidang hukum, antara lain : kamus, ensiklopedia atau majalah, artikel dari media masa dan internet dan lain sebagainya.

4. Alat Pengumpul Data.

Alat yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah :

- a. studi dokumen, yaitu membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisis literatur-literatur, peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Wawancara, yaitu cara yang digunakan untuk mengumpulkan data atau memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan yang

berhubungan erat dengan permasalahan. Dalam penelitian lapangan ini dilakukan wawancara langsung dengan informan dan responden atau pihak yang terkait dengan judul dan permasalahan dalam penelitian ini. Wawancara tersebut dilakukan pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, Notaris di Kota Medan, untuk mengetahui pelaksanaan pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli dihadapan Notaris dan hasil dari penelitian ini sebagai dasar penyelesaian dari pokok masalah dalam skripsi ini

5. Analisis Data.

Analisis dalam penelitian ini adalah analisis secara *kualitatif* sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh terhadap permasalahan penelitian yang akan dilakukan, data yang diperoleh dari studi pustaka kemudian akan dianalisis secara *kualitatif* yang akan diuraikan secara *deskriptif analisis*. Berdasarkan pemikiran tersebut metode *kualitatif* yang dipakai dalam penelitian ini bertujuan untuk menginterpretasikan secara *kualitatif*, kemudian mendeskriptifikannya secara lengkap dan mendetail aspek-aspek tertentu yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang selanjutnya dianalisis untuk mengungkapkan kebenaran dan memahami kebenaran tersebut.

D. Defenisi operasional

1. Kepastian hukum

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

2. Pembatalan Akta adalah akta yang dibatalkan karena tidak memenuhi unsur kesepakatan antar pihak dan unsur kecakapan bertindak.

3. Akta

Menurut Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.⁴

4. Jual beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga”.

5. Tanah

Secara etimologi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah mempunyai banyak arti antara lain:

- a. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan dari bumi (pasir, napal, cadas dan sebagainya)⁵

⁴ Pasal 1 angka 7, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris.

Tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis.⁶

6. Notaris.

Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.⁷

⁵ Dr. Suhariningsih, S.H., S.U.2009.*Tanah Terlantar*, Jakarta: Prestasi Pusaka, halaman .61.

⁶ <http://raypratama.blogspot.co.id/2012/02/pengertian-tanah.html> diakses pada tanggal 14 Januari 2017

⁷ Pasal 1 ayat (1) UU RI No. 30 Tahun 2004. tentang Jabatan Notaris. 2005. Jakarta: Sinar Grafika.. Halaman 1

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Ketentuan Umum Tentang Perjanjian

Hidup bermasyarakat mengandung arti bahwa, manusia atau setiap individu saling ketergantungan dengan manusia atau individu lainnya, hal tersebut tercermin dari berbagai aktifitas yang dilakukan seperti tukar menukar, pinjam meminjam, jual beli terhadap barang atau jasa dan sebagainya. Semua aktifitas tersebut akan menjadi dasar lahirnya suatu perjanjian, karena adanya perikatan untuk saling mengikatkan diri satu sama lainnya bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

1. Perjanjian Merupakan Sumber Perikatan

Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan, eksistensinya dapat ditemui landasannya pada Pasal 1233 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa :

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”.

Ketentuan tersebut dipertegas dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”

Berdasarkan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa perikatan itu terjadi dikarenakan oleh suatu persetujuan oleh kedua belah pihak ataupun oleh beberapa pihak dan perikatan itu dapat juga dikarenakan oleh bukan kemauan sendiri tapi karena dilahirkan oleh undang-undang.

“Perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti lebih luas dari pada “Perjanjian”.

Menurut R. Subekti yang menyatakan bahwa,

Buku III BW berjudul “Perihal Perikatan”, perikatan (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari pada perikatan “perjanjian” sebab dalam buku III itu diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*). Tetapi sebagian besar dari Buku III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan “Perikatan” oleh Buku III BW itu, ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan atau harta benda) antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Buku II mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi objek juga satu benda, oleh karena sifat hukum yang memuat dalam Buku III itu selalu berupa suatu tuntutan menuntut, maka isi Buku III itu juga dinamakan “hukum perhutangan” pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak yang berpiutang “kreditur”, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak berhutang atau “debitur”. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa:

- a) Menyerahkan suatu barang
- b) Melakukan suatu perbuatan
- c) Tidak melakukan suatu perbuatan.⁸

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak ada memberikan suatu defenisi dari perikatan, namun ada beberapa ahli hukum memberikan defenisi tentang perikatan. Menurut Mariam Darus Badruzaman, “perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih yang terletak didalam lapangan hukum harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”.⁹

⁸ R. Subekti. 1983. *Loc. Cit.*, halaman 122..

⁹ Mariam Darus Badruzaman. 1998. *KUH Perdata Buku ke III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Jakarta: Alumni, halaman 1

Abdulkadir Muhammad, menyatakan perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *Verbinten*is,. Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum (*rechtsfeiten*) yang dapat menciptakan hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Dalam hubungan hukum tersebut setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik.¹⁰

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, “Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, dimana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.”¹¹

Berdasarkan uraian-uraian yang di atas, maka hal tersebut memberikan kejelasan bahwa di luar perjanjian dan karena hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang tidak ada perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian pihak yang mengadakan perjanjian, secara “suka rela” mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri tersebut. Perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai

¹⁰ Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 229.

¹¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2002. *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta.: PT Raja Grafindo Persada, halaman 1.

dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.¹²

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Beberapa ahli hukum telah memberikan penjelasan hakikat dari suatu perjanjian, untuk mendalami hal tersebut maka dibawah ini dibahas asas-asas yang harus termuat dalam perjanjian, guna memberikan arahan atau pedoman bagi sikap atau tindak manusia di dalam membuat suatu perjanjian, sebagian besar dari peraturan hukum mengenai perjanjian bermuara dan berdasarkan pada asas-asas hukum (umum)..

Asas hukum juga termanifestasi di dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1)

KUHPerdata :

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

Menurut Herlien Budiono, bahwa : Asas-asas hukum merupakan dasar/pokok yang sifatnya fundamental dan yang dikenal dalam hukum kontrak yang klasik adalah asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, dan asas kebebasan berkontrak, dan ditambah dengan asas keseimbangan.¹³

Menurut Mariam Darus Badruzaman, dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas, antara lain¹⁴ :

- 1) Asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomi*). Asas ini biasa disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak. Dalam Pasal 1320 ayat (1) KHUPerdata disebutkan bahwa, “para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya”. Hal ini terlihat bahwa masing-masing pihak ada kemauan secara sukarela untuk saling mengikatkan diri pada suatu kondisi yang dikehendaki bersama.

¹² *Ibid* ., Halaman 2.

¹³ Herlien Budiono. 2014. *Ajaran Umum, Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung.:PT Citra Aditya Bakti., halaman 29.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman. *Op. Cit.*,halaman 108-115.

- 2) Asas konsensualisme. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara. Dinyatakan dalam pasal-pasal tersebut bahwa setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk menyatakan keinginannya dalam suatu perjanjian.
- 3) Asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*). Asas ini menyatakan bahwa dengan mengadakan perjanjian maka masing-masing pihak akan memegang janjinya, dengan demikian akan tumbuh atau muncul kepercayaan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, sehingga masing-masing pihak akan memberikan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati bersama.
- 4) Asas kekuatan mengikat. Asas ini menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian terkandung makna asas kekuatan mengikat, karena masing-masing pihak yang berjanji terikat untuk melakukan yang telah diperjanjikan, namun tidak semata-mata terbatas pada apa yang telah diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang hal tersebut dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.
- 5) Asas persamaan hukum. Asas ini menyatakan bahwa masing-masing pihak mempunyai kedudukan dan persamaan derajat tanpa dibedakan satu dengan yang lainnya oleh karena perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing menghormati perbedaan ini sebagai ciptaan Tuhan.
- 6) Asas keseimbangan. Pelaksanaan daripada perjanjian tersebut adalah menjadi kehendak dari kedua belah pihak yang berjanji. Asas ini juga merupakan kelanjutan dari asas persamaan hukum. Seorang kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut perluasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur juga harus memikul beban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Kedudukan kreditur yang lebih kuat diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.
- 7) Asas kepastian hukum. Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak karena perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan oleh karenanya perjanjian tersebut mempunyai kepastian hukum.
- 8) Asas moral. Asas ini terlihat dalam perikatan yang wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakwaarneming*, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan secara sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, juga asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.
- 9) Asas kepatutan. Dalam Pasal 1339 KUHPerdara, asas ini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan yang dibuat di dalam perjanjian tersebut.

Hal ini yang menjadi ukuran tentang hubungan dan rasa keadilan yang satu dengan yang lainnya.

- 10) Asas kebiasaan. Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUHPerdara yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti.

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Ada beberapa jenis perjanjian dalam ruang lingkup hukum perjanjian antara lain :

- 1) Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.

Menurut Mariam Darus Badruzaman yang menyatakan bahwa, “perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak”.¹⁵ Perjanjian ini merupakan kegiatan yang biasa terjadi dalam kehidupan sehari-hari, misalnya perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa dan lain sebagainya.

Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebaskan prestasi hanya pada salah satu pihak saja,¹⁶ tanpa diikuti penerimaan hak dan memberikan hak kepada pihak yang lainnya tanpa diikuti dengan kewajiban. Perjanjian ini dapat diberikan contoh seperti : pemberian hadiah, hibah dan lain sebagainya. Dalam hal tersebut, pihak pemberi hadiah ataupun pemberi hibah diwajibkan untuk menyerahkan benda yang menjadi objek dari perikatan tersebut, sedangkan pihak lainnya berhak untuk menerima benda yang diberikan atau dihibahkan tersebut.

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, et al. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, halaman. 66.

¹⁶ Herlien Budiono. *Op. Cit.*, halaman 55

2) Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya.¹⁷ dan contohnya hibah. Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain.¹⁸

Pasal 1314 ayat (2) KUHPerdara menyebutnya sebagai suatu perjanjian mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

3) Perjanjian bernama (*benoemd/specified overencomst*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemd/unspecified overencomst*).

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang memiliki nama tersendiri, dengan kata lain, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut telah diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Dalam KUHPerdara perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVII.

Sedangkan perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang tumbuh berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tidak bernama ini tidak diatur dalam KUHPerdara, akan tetapi di dalam kehidupan sehari-hari telah sering terjadi di masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas, hal ini dikarenakan perjanjian tersebut disesuaikan dengan kebutuhan para pihak yang akan membuat perjanjian tersebut, misalnya perjanjian

¹⁷ *Ibid.*, halaman 59

¹⁸ *Ibid.*

kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian kuasa dan sebagainya.

4) Perjanjian kebendaan (*zakelijke overenkomst*) dan perjanjian *obligatoir*

Perjanjian kebendaan adalah, “perjanjian hak atas benda yang dialihkan atau diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain”.¹⁹ Sedangkan perjanjian *obligatoir* berdasarkan Pasal 1314 KUHPerdota adalah perjanjian di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut Mariam Darus Badruzaman, “berdasarkan KUHPerdota perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli dan untuk beralihnya hak milik bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan”.²⁰

5) Perjanjian campuran (*contractus sui generis*).

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, sebagai contoh seorang pemilik rumah yang menyewakan kamar atau sebagian ruangan rumahnya (yang mana dalam hal ini tergolong dalam sewa menyewa), akan tetapi juga menyajikan makanan kepada penyewa kamar atau sebagian ruangan rumah tersebut (yang dalam hal ini tergolong dalam jual beli).

Berdasarkan beberapa jenis perjanjian yang telah diuraikan diatas maka dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah adalah termasuk dalam jenis perjanjian timbal balik, perjanjian tidak bernama (*onbenoemd/unspecified overenkomst*), perjanjian kebendaan (*zakelijke overenkomst*) dan perjanjian *obligatoir*.

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman. *Op. Cit.*, halaman 67..

²⁰ *Ibid.*..

4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana suatu perjanjian biasa, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi, maka dari itu perlu untuk diketahui syarat-syarat sah perjanjian pada umumnya seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara antara lain :

1. Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri (*detoestemming*).
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid*).
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*).
4. Suatu sebab yang halal (*een geoorloofde oorzaak*).

Ke empat unsur tersebut, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur obyektif).²¹

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan *causa* dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

²¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja., *Op.Cit.*, halaman 93.

Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

Selain syarat umum yang telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Mulyoto menyebutkan bahwa dalam hukum perjanjian atau hukum kontrak ada syarat sah umum di luar Pasal 1320 KUHPerdara dan syarat sah yang khusus, sebagai berikut²² :

- a. Syarat sah umum di luar Pasal 1320 KHUPerdara, terdiri dari :
 - 1) Syarat itikad baik.
 - 2) Syarat sesuai dengan kebiasaan.
 - 3) Syarat sesuai dengan kepatutan.
 - 4) Syarat sesuai dengan kepentingan umum.
- b. Syarat sah yang khusus, terdiri dari :
 - 1) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu.
 - 2) Syarat akta Notaris untuk kontrak-kontrak tertentu.
 - 3) Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan Notaris) untuk kontrak kontrak tertentu.
 - 4) Syarat dari yang berwenang.

Adanya kata sepakat dalam suatu perjanjian, maka berarti kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak. Bagi para pihak tidak boleh mendapat suatu tekanan yang akan mengakibatkan adanya kecacatan dalam perwujudan kehendak tersebut.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui

²² Mulyoto. 2012. *Perjanjian Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*. Cakrawala Media. Yogyakarta : halaman 34.

(*overeentemende wilsverklaring*) antar para pihak. Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Dilihat dari syarat-syarat perjanjian tersebut, maka dapat dibedakan bagian dari perjanjian, antara lain, yaitu²³ :

- a. Bagian inti (*wanzenlijke naturalia oorde*).
- b. Sub bagian inti disebut *esensialia* adalah bagian yang merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*).
- c. Bagian yang bukan inti disebut *naturalia* adalah bagian yang merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dari benda yang dijual (*vrijwaring*).
- d. Bagian *aksidentalialia* adalah bagian yang merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjian oleh para pihak.

Berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdara disebutkan bahwa, “semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan nama tertentu tunduk pada peraturan-peraturan umum”. Selain dari hal tersebut, Pasal 1339 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa, “persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis. Jika dibuat secara tertulis, maka dapat berbentuk akta Notaris dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan dapat berupa perjanjian baku (perjanjian standard) dan hal tersebut bersifat sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan dikemudian harinya. Dalam Pasal 1321 KUHPerdara disebutkan bahwa, “jika didalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan

²³ Mariam Darus Badruzaman. *Op.Cit.*, halaman 57.

atau penipuan, berarti didalam perjanjian itu terjadi cacat pada kesepakatan antar para pihak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan”.

Pasal 1322 KUHPerdara, mengatur masalah kekhilafan, yang berbunyi sebagai berikut :

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.

Ada dua hal pokok yang dapat dikemukakan dari rumusan Pasal 1322 KUHPerdara, yaitu :

1. Kekhilafan bukanlah alasan untuk membatalkan perjanjian.
2. Ada dua hal yang dapat menyebabkan alasan pembatalan perjanjian karena kekhilafan mengenai :
 - a. Hakikat kebendaan yang menjadi pokok perjanjian tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
 - b. Orang terhadap siapa suatu perjanjian hanya akan dibuat.

Pasal 1323 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1327 KUHPerdara menjelaskan bahwa paksaan tersebut terjadi apabila seseorang tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya. Paksaan ini berwujud kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) yang menimbulkan ketakutan pada seseorang sehingga yang bersangkutan membuat perjanjian.

Selanjutnya dalam Pasal 1328 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan tipu muslihat berhasil sedemikian rupa sehingga pihak yang lain bersedia untuk membuat suatu perjanjian dan perjanjian itu tidak akan terjadi tanpa adanya tipu muslihat

tersebut”. Berdasarkan dari ketentuan pasal tersebut, maka perjanjian yang diadakan dengan penipuan tersebut dapat dibatalkan.

Sementara mengenai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1329 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1331 KUHPerdara pada dasarnya menetapkan setiap orang cakap untuk membuat perikatan, kecuali jika undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan setiap orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dalam keadaan pailit.

Terhadap suatu hal tertentu, undang-undang menentukan benda-benda yang tidak dapat dijadikan objek dari perjanjian. Benda-benda itu adalah yang dipergunakan untuk kepentingan umum. Suatu perjanjian harus mempunyai objek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan benda-benda itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan juga benda-benda yang nanti akan ada di kemudian hari.

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pihak penjual dan pembeli, pada prinsipnya menginginkan bahwa barang atau benda yang akan menjadi objek jual beli dapat diserahkan dan diterima oleh masing-masing pihak, namun didalam prakteknya, ada perjanjian jual beli, dimana objeknya belum dapat dialihkan kepada calon pembeli, dikarenakan belum lengkapnya dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek tersebut dan/atau harga barang belum dilunasi secara penuh. Para pihak menginginkan bahwa objek dan harga tetap akan dijual dan dibeli oleh kedua belah pihak. Untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak dan kewajiban mereka, maka perlu dibuatkan akta

Perjanjian, yang disebut dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Akta perjanjian pengikatan jual beli (*acte bindende koopovereenkomst*) merupakan surat tanda bukti yang memuat klausula-klausula yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli.²⁴

Ada empat suku kata yang terkandung dalam akta perjanjian pengikatan jual beli :

1. Akta;
2. Perjanjian
3. Pengikatan; dan
4. Jual beli.

Akta merupakan bukti tertulis sedangkan perjanjian atau kontrak dipahami sebagai sebuah kesepakatan atau janji atau seperangkat janji.

Janji dikonsepsikan sebagai :

“Perwujudan niat untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan cara yang ditentukan, sehingga para pihak membenarkan apa yang telah dilakukan”.

Pengikatan (*bindende*) merupakan cara atau hal untuk mengikat. Mengikat dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus ditaati.

Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.²⁵ 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.

²⁴ H. Salim HS. 2017. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta: halaman 266.

²⁵ Pasal 1457 KUHPerdara.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan azas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapai, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.²⁶

Tan Kamello juga memberikan definisi perjanjian yang menyatakan bahwa, “perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk saling mengikatkan diri mengenai sesuatu objek dengan tujuan tertentu dan mengakibatkan akibat hukum”.²⁷

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 (KUHPerdata), 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.

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 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

²⁶ R. Subekti. 1982. *Aneka Perjanjian*. Alumni: Bandung : halaman 14

²⁷ Tan Kamello. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Bandung: Alumni, halaman 4

yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dapat ditandatangani.

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 sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Keadaan diatas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta Pengikatan jual belinya, karena Notaris akan menolak untuk membuat akta pengikatan jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat diurus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum

dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.²⁸

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokok, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya, dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku

²⁸ H Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 268

setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.

Peranjian pendahuluan merupakan perjanjian mula-mula atau pertama dibuat atau dilakukan oleh para pihak, dalam hal ini disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan perjanjian pokok atau yang utama yang akan dibuat para pihak yaitu Pengikatan Jual Beli, yang objeknya berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Bentuk perjanjian pengikatan jual beli adalah bebas, dapat dilakukan dalam bentuk dibawah tangan ataupun dalam bentuk akta autentik. Dari uraian tersebut pengertian dari pada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah :

“Surat tanda bukti yang dibuat di muka dan dihadapan Notaris, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban antara pihak pertama/calon penjual dengan pihak kedua/calon pembeli, dimana pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan objek jual beli kepada pihak kedua, dan pihak kedua berjanji dan mengikatkan dirinya akan membeli objek yang akan dijualnya apabila semua syarat-syaratnya sudah terpenuhi”²⁹

Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan dihadapan Notaris sedangkan pembuatan Akta Jual Beli wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum, jual beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.

Pelunasan pembayaran harga tanah tersebut oleh pembeli maka pada saat

²⁹ *Ibid.*, halaman 269.

itu dibuatlah Akta Jual Beli dihadapan PPAT untuk dapat didaftarkan perubahan data kepemilikan haknya pada Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang (Pertanahan) tempat dimana tanah itu berada. Dengan demikian hal-hal yang harus dilakukan, baik oleh calon pembeli maupun penjual, adalah :

- a. Telah dilunasi semua pembayaran atas harga barang, atau
- b. Dokumen-dokumen atau surat-surat yang berkaitan dengan objek atau barang itu sudah lengkap.

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum (*legally concluded contract*).³⁰ Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, Setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang yaitu sebagai berikut:

1. Kesepakatan (*toesteming*) kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini di atur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.³¹

Menurut Abdulkadir Muhammad Persetujuan kehendak adalah persepakatan sela antara pihak-pihak mengenai pokok (esensi perjanjian), apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 289..

³¹ H. Salim H.S, halaman 29.

persetujuan itu sudah bersifat final, tidak ada lagi tawar menawar. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan:³²

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- d. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, dan penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan (*verneletigbaar, voidable*). Menurut ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata, pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dalam hal ada kekhilafan, ada penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan tersebut.³³

2. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa.

³² Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 299

³³ H. Salim, H.S, *Op. Cit.*, halaman 33.

Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum :

- a. Anak dibawah umur (*minderjarigheid*).
- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan
- c. Istri (Pasal 1330 KUHPerdara). Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.³⁴

3. Adanya Objek Perjanjian

Berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif., prestasi terdiri atas:

- a. Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu, dan
- c. Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPPerdara).³⁵

Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal (*nietig, void*).³⁶

4. Suatu Sebab yang Halal

Pasal 1320 KUHPerdara tidak menjelaskan pengertian causa yang halal, dalam Pasal 1337 KUHPerdara hanya disebutkan causa yang terlarang.

³⁴ *Ibid.*, halaman 34.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 302.

Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum³⁷. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi diawasi oleh Undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

C. Pembatalan Suatu Akta

Dalam suatu perjanjian kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus di laksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan dulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan di perkenankan oleh hukum untuk di sepakati oleh para pihak..

Perjanjian sering digunakan dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global.

Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian, antara lain :

³⁷H. Salim,H.S, *Op. Cit.*, halaman 34.

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita. Menurut UU no 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki, 16 tahun bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdara karena berlaku secara umum.
3. Adanya obyek. sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
4. Adanya kausa yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Syarat angka 1 dan 2 adalah syarat subyektif, sedangkan syarat angka 3 dan 4 adalah syarat obyektif.

Sesuai dengan kejadian-kejadian yang timbul ditengah-tengah masyarakat yang pada umumnya kadang kala kita tidak dapat menduga akan timbulnya konflik-konflik yang terjadi pada masyarakat, keadaan yang sering terjadi adalah bila telah terjadi perselisihan atau ketidak sepakatan antara para pihak yang telah membuat akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris, maka para pihak umumnya akan memilih untuk dibatalkannya akta yang telah dibuat tersebut.

Suatu perjanjian dapat dibatalkan ataupun batal jika tidak memenuhi ketentuan, antara lain :

- 1) Tidak dipenuhinya syarat subjektif yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdada. Apabila syarat subjektif ini dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, artinya para pihak tidak melakukan pembatalan atas perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat serta berlaku bagi para pihak.
- 2) Tidak dipenuhinya syarat objektif yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdada. Apabila syarat objektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap dari semula tidak pernah ada, dengan begitu tidak ada perjanjian yang dihapus.,

Suatu perjanjian dapat juga dibatalkan oleh salah satu pihak bila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi walaupun telah terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif (hal ini sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdada). Menurut R. Subekti, “hakim berkuasa untuk membatalkan suatu perjanjian jika isi perjanjian membebankan kewajiban yang tidak seimbang atau membebankan kewajiban yang lebih besar kepada salah satu pihak dan memberikan keuntungan dipihak lainnya yang disebabkan karena kebodohan, kurang pengalaman atau dalam keadaan memaksa dari salah satu pihak”.³⁸

Sesuai dengan bunyi Pasal 1265 KUHPerdada yang menyatakan bahwa, “syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan

³⁸ R Subekti. *Op Cit.* halaman 161

membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan “. Syarat ini tidak menanggihkan pemenuhan perikatan, hanyalah mewajibkan siberpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Syarat batal suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara: :“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Syarat Sah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris

Sebagaimana halnya dengan perjanjian pada umumnya, perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang tidak diatur dalam KUHPerdara, akan tetapi di dalam kehidupan sehari-hari sering terjadi di masyarakat. Namun begitu perjanjian pengikatan jual beli tanah ini harus memenuhi syarat-syarat umum sahnyanya perjanjian, asas-asas umum perjanjian dan ketentuan-ketentuan umum yang ada di KUHPerdara serta tidak mengganggu ketertiban umum dan kepatutan.

Perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Perikatan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koopverkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian".

Asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara, perjanjian pengikatan jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga, begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian pengikatan jual-beli yang sah. Sifat konsensual dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: “Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Kewajiban utama pihak pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdara adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdara). Menurut Pasal 1515 KUH Perdata, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Sedangkan yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.

Perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh para pihak sebelumnya baru merupakan persetujuan untuk kemudian melakukan perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi

syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 03 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen Agraria No. 03 Tahun 1997).

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam berbagai praktek, sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT / Notaris yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Adapun syarat-syarat untuk membuat suatu akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris, antara lain :

1. Identitas Para Penghadap

Para Pihak baik sipenjual maupun sipembeli harus mempunyai identitas diri misalnya :

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau tanda pengenal lainnya yang disamakan dengan itu antara lain SIM (surat Izin Mengemudi), Pasport dan Surat Keterangan Resi dari Pencatatan Sipil.
- b. Kartu Keluarga (KK)
- c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

2. Asli dari surat-surat resmi atau alas hak yang diperjanjikan

Untuk membuat suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris, harus menyerahkan asli dari surat-surat resmi sebagai dasar untuk pembuatan akta tersebut, diataranya adalah :

- 1) Asli surat yang mejadi alas hak, dalam hal ini biasa saja surat-surat yang sudah berbentuk sertipikat ataupun surst-surat yang belum berbentuk sertipikat seperti Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah atau Camat.
- 2) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan dan bukti telah dibayar lunas.

3. Transaksi Pembayaran

Trasnsaksi pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau secara angsuran di hadapan Notaris dan membuat kwitansi jual belinya sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi dan pembayarannya telah dilakukan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak untuk dapat dijadikan bukti di kemudian hari bila diperlukan,

selain itu transaksi antara para pihak dapat juga dilakukan dengan pembayaran melalui transfer melalui nomor rekening bank sesuai kesepakatan para pihak dan menunjukkan bukti transfer tersebut kepada Notaris bahwa telah dilakukan transaksi pembayaran diantara mereka baik itu terjadi sebelum atau sesudah menghadap Notaris.

4. Pembayaran Pajak

Para pihak wajib memenuhi kewajibannya masing-masing terhadap pembuatan akta Pengikatan Jual Beli yang mana perhitungannya telah ditentukan oleh pemerintah.

5. Penandatanganan Akta

Setelah seluruh syarat yang dibutuhkan oleh Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dipenuhi, maka Notaris berkewajiban menyelesaikan aktanya dan selanjutnya adalah tugas Notaris untuk menjalankan jabatannya sebagai Pejabat yang berwenang yaitu dari pembuatan akta, pembacaan akta, penandatanganan akta dan penyerahan salinan akta kepada pihak yang berhak.

Namun didalam prakteknya sering terjadi permasalahan, sehingga tertundanya pembuatan akta pengikatan jual beli atas tanah dihadapan Notaris, dikarenakan adanya berbagai hal, antara lain :³⁹

1. Sertipikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan.
2. Sertipikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama

³⁹ R. Subekti. 2001. *Ibid.*,. halaman 29

keatas nama pihak penjual.

3. Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.
4. Sertipikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi pelunasan belum terjadi.
5. Sertipikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris/ PPAT yang berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris bahwa syarat akta otentik adalah sebagai berikut:⁴⁰

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku).
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta itu selalu dapat dibedakan atas tiga, yaitu:⁴¹

1. Kekuatan pembuktian lahir

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu, maksudnya

⁴⁰ Pasal 1868 KUHPerdata

⁴¹ Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Adya Bakti, halaman 3-4

bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formal

Kekuatan pembuktian formal ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Dalam akta otentik, Pejabat Pembuat Akta menyatakan dalam tulisan itu bahwa ada yang dinyatakan dalam akta itu sebagaimana telah dicantumkan di dalamnya.

3. Kekuatan pembuktian materiil

Kekuatan pembuktian materiil ini menyangkut pembuktian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa Pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu.

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 ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya

sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karenanya Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris lazim disebut dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya, misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu Akta Jual Beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berwenang membuat akta pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli bukan merupakan hukum pemindahan hak atas tanah. Kalau diperlukan akta otentik, yang berwenang membuatnya adalah Notaris. Tiap-tiap akta yang dibuat oleh Notaris harus disaksikan oleh dua orang saksi, hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar supaya akta itu mempunyai sifat otentik, karena itu dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu merupakan alat yang tidak dapat dipisahkan dari akta notaris.⁴² Dengan bantuan Notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh

⁴² Hasil wawancara dengan Ibu Erna Waty Lubis Notaris di Kota Medan pada Tanggal 2 Februari 2017

Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Pasal 1868 KUHPerdara ditetapkan atau dapat disimpulkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut :

akta itu harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “dihadapan“ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum; akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang; Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik, karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “dihadapan“ (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Notaris Erna Waty Lubis SH., yang penulis wawancarai pada tanggal 2 Februari 2017, menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, hanya saja jika dilakukan atau dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang

berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta notarial yang bersifat akta otentik.⁴³

Sebagaimana yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, bahwa syarat-syarat untuk melakukan jual-beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris didalam pelaksanaannya adalah sebagai berikut:⁴⁴

1. Adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual.
2. Tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.
3. Jual-beli telah dibayar secara lunas.
4. Pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan Pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB) telah dilunasi oleh pihak penjual maupun pembeli, yang akan melakukan jual-beli.
5. Adanya saksi dari kedua belah pihak baik dari si penjual dan si pembeli.

Sebaiknya didalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dicantumkan:⁴⁵

- a. Alasan yang jelas di dalam premise mengenai dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut.
- b. Obyek perjanjian dan harga dari obyek yang akan diperjual belikan tersebut

⁴³ Hasil wawancara dengan Ibu Erna Waty Lubis, SH, Notaris di Kota Medan pada tanggal 2 Februari 2017

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Erna Waty Lubis, SH, Notaris di Kota Medan pada tanggal 2 Februari 2017

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Erna Waty Lubis, SH, Notaris di Kota Medan pada tanggal 2 Februari 2017

serta cara pembayarannya.

- c. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas persil dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak, tidak dijamin dan tidak dalam sengketa atau sitaan.
- d. Janji atas penyerahan persil dalam keadaan baik sesuai yang diperjanjikan pada hari dilakukannya jual beli setelah penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT.
- e. Janji calon penjual belum pernah memberikan kuasa kepada orang lain mengenai persil yang akan dijual selain kepada calon pembeli.
- f. Janji calon penjual (pemberi kuasa) tidak akan sendiri melakukan tindakan hukum yang telah dikuasakan kepada calon pembeli (penerima kuasa).
- g. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening, listrik, air, telepon, Pajak Bumi Bangunan, hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya.
- h. Pemberian kuasa secara umum yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk pengurusan persil selama belum dilaksanakan jual beli.
- i. Pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli yang tidak dapat ditarik kembali untuk melakukan pelaksanaan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (apabila syarat untuk jual beli telah dipenuhi), dengan ketentuan bahwa yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa. pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli dapat diberikan sepanjang tidak dalam melaksanakan pengalihan hak atas

tanah tersebut dari calon penjual kepada calon pembeli. Apabila pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut digunakan untuk melakukan pengalihan kepemilikan hak atas tanah dari calon penjual kepada calon pembeli maka hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilarang dilakukan.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB), yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah, karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut, hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk

perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris maka aktanya telah menjadi akta Notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan Notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.⁴⁶

Ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan Pejabat Umum (Notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Erna Waty Lubis Notaris di Kota Medan pada tanggal 2 Februari 2017

dihadapan Pejabat Umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.

B. Faktor-faktor Apa Saja Yang Dapat Menyebabkan Dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat dihadapan Notaris

1. Kesepakatan antara para pihak

Suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung janji-janji, sebagaimana yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Di samping itu perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak. Janji-janji atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli tanah biasanya dibuat karena beberapa alasan, antara lain.:

- a. Surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang akan dijual belikan tersebut belum selesai diurus.
- b. Harga tanah tersebut belum dibayar lunas.
- c. Adanya upaya dari para pihak untuk menunda pembayaran pajak penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah sebelum transaksi jual beli atas tanah

tersebut terlaksana secara nyata.⁴⁷

Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak.

Mungkin pula ada keadaan dimana jual beli sudah dibayar lunas, akan tetapi dikarenakan pajak-pajak dalam jual beli tersebut nilainya terlalu besar, atau obyek yang akan diperjual belikan masih dalam cicilan penjual (selaku debitur) dari suatu bank (selaku kreditur) akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin terlebih dahulu dari para kreditur tersebut, atau obyek yang diperjualbelikan ternyata masih menjadi agunan atau jaminan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi utang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli akan tetapi hal ini pun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak bank (kreditur atau penerima jaminan). Guna mengatasi hal tersebut, maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan PPAT yang berwenang untuk membuatnya.

Para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Erna Waty Lubis Notaris di Kota Medan pada tanggal 2 Februari 2017

tidak berwenang membuat akta pengikatan jual beli. .Pengikatan jual beli bukan merupakan hukum pemindahan hak atas tanah. Kalau diperlukan akta otentik, yang berwenang membuatnya adalah Notaris. Tiap-tiap akta yang dibuat oleh Notaris harus disaksikan oleh dua orang saksi. Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar supaya akta itu mempunyai sifat otentik, karena itu dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu merupakan alat yang tidak dapat dipisahkan dari akta notaris. Dengan bantuan Notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya didalam perjanjian tersebut membuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dipenuhi. Setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi, para pihak dapat datang kembali untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, ada kemungkinan bahwa calon penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya. Guna mengatasi hal tersebut, maka pembeli diberi kuasa untuk dapat melakukan jual belinya sendiri, baik mewakili calon penjual maupun dirinya sendiri selaku calon pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Selain kuasa tersebut, biasanya calon penjual memberikan pula kewenangan kepada calon pembeli untuk dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan atas tanah hak tersebut selama

belum dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Notaris telah mengantisipasi keadaan tersebut seperti di atas dengan memberikan kuasa yang dimaksud agar calon pembeli tidak dirugikan hak-haknya mengingat telah dipenuhi semua persyaratan untuk jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang. .Kuasa demikian diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa mana tidak dapat dicabut kembali, kuasa mana baru berlaku apabila syarat tangguh atas jual belinya telah dipenuhi.

Pembatalan suatu perjanjian pengikatan jual beli dapat terjadi karena memang telah diatur di dalam perjanjian itu sendiri dan dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian. Klausul pembatalan perjanjian pada umumnya diperinci alasan-alasannya, sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat membatalkan perjanjian. Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:⁴⁸

1. Karena adanya kesepakatan dari para pihak.
2. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi.
3. Karena pembatalan oleh Pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak.

Tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak membatalkan perjanjian, tetapi hanya wanprestasi yang disebut dalam perjanjian saja, cara lain pembatalan perjanjian yang disebutkan dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak, sebenarnya hal ini hanya penegasan saja,

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Erna Waty Lubis Notaris di Kota Medan pada Tanggal 2 Februari 2017

karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh kedua belah pihak.

Ketentuan Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdato menyebutkan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, Dalam hal demikian, perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Namun di dalam prakteknya dalam pembuatan akta Notaris sering dicantumkan tentang pengenyampingan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdato dalam perjanjian, untuk mengatur pembatalan atau pemutusan perjanjian.

Pengenyampingan pasal 1266 KUHPerdato ini mempunyai makna bahwa jika para pihak ingin memutuskan perjanjian mereka, maka para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur Pengadilan, tetapi dapat diputuskan langsung oleh para pihak. Pengenyampingan pasal 1266 KUH Perdata ini sendiri sebenarnya masih merupakan kontroversi diantara para ahli hukum maupun praktisi.

2. Adanya Wanprestasi diantara para pihak

Beberapa ahli hukum maupun praktisi berpendapat bahwa wanprestasi secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian, sehingga wanprestasi dipandang sebagai syarat batal suatu perjanjian. Dalam hal ini Pasal 1266 KUH Perdata harus secara tegas dikesampingkan, beberapa alasan yang mendukung pendapat ini misalnya Pasal 1338 ayat 1 KUH perdata yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga pengenyampingan Pasal 1266 KUH Perdata

ini harus ditaati oleh kedua belah pihak, disamping jalan yang ditempuh melalui proses hukum litigasi akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama, sehingga dinilai tidak efektif dan efisien terutama dikalangan pelaku usaha.

Penentuan pembatalan tidak lewat Pengadilan, biasanya ditentukan juga pemutusan perjanjian oleh para pihak tersebut. Sering ditentukan dalam perjanjian, bahwa sebelum diputuskan suatu perjanjian, haruslah diperingatkan pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya, peringatan ini bisa dilakukan dua atau tiga kali secara tertulis (*somatie*). Bila peringatan tersebut tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung membatalkan perjanjian tersebut.

Pemberian peringatan (*somatie*) seperti ini sejalan dengan Pasal 1238 KUHPerdara yaitu, “Si berutang 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 si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Beberapa praktisi maupun ahli hukum menyatakan bahwa wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi harus dimintakan kepada Hakim. Hal ini didukung oleh alasan jika pihak debitur wanprestasi, maka kreditur masih berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan agar debitur memenuhi perjanjian. Selain itu berdasarkan Pasal 1266 ayat 4 KUHPerdara, Hakim berwenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dalam jangka waktu paling lama satu bulan, untuk memenuhi perjanjian, meskipun sebenarnya debitur sudah wanprestasi atau cidera janji.

Dalam hal ini Hakim mempunyai diskresi untuk menimbang berat ringannya kelalaian debitur dibandingkan kerugian yang diderita jika perjanjian dibatalkan.

Untuk memutuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada Hakim, harus dipertimbangkan kasus demi kasus dan pihak yang membuat perjanjian. Pengenyampingan Pasal 1266 KUH Perdata yang membuat wanprestasi sebagai syarat batal tidak menjadi masalah jika kedua pihak menyepakati dan menerima bahwa memang telah terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, dan kedua pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian, namun yang menjadi masalah jika pihak yang dituduh melakukan wanprestasi mengelak bahwa ia melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan lewat Pengadilan diperlukan selain terlebih dahulu untuk menentukan apakah memang ada wanprestasi atau tidak, juga untuk menghindari kesewenang-wenangan salah satu pihak yang memutuskan perjanjian sepihak tanpa alasan yang dibenarkan oleh undang-undang sehingga merugikan pihak lainnya.

Sedangkan pendapat yang menyebutkan bahwa pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan, akan menjadi masalah jika hal tersebut dimanfaatkan oleh debitur untuk menunda pembayaran kredit atau melaksanakan kewajibannya, karena proses melalui Pengadilan membutuhkan biaya yang mahal dan waktu yang tidak sebentar, oleh karena hal-hal di atas, diperlukan pertimbangan dari kasus perkasus dan pihak yang membuat perjanjian dalam hal memutuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada Hakim.

Pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi sudah sering terjadi, dan dianggap wajar, apalagi jika alasan itu dibenarkan dalam *termination clause* yang sudah disepakati bersama kedua belah pihak. Masalah pembatalan perjanjian karena kelalain atau wanprestasi salah satu pihak, dalam KUHPerdara, terdapat pengaturan Pasal 1266, yaitu suatu pasal yang terdapat dalam bagian kalimat Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Undang-Undang memandang kelalain debitur sebagai suatu syarat batal yang dianggap dicantumkan dalam setiap perjanjian, dengan kata lain, dalam setiap perjanjian dianggap ada suatu janji (*clausula*) yang berbunyi demikian “apabila kamu, debitur, lalai, maka perjanjian ini akan batal”. Walaupun demikian perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan. Pembatalan sepihak atas suatu pengikatan perjanjian jual beli dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.

Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara tersebut, jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tidak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke Pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

C. Kepastian Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris

1. Pembatalan akta otentik

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif, dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para

pihak, dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Secara prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian tersebut dapat terjadi, baik sebelum perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah prestasi yang telah disepakati tersebut dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan Pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta Perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah :

- a. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak dilunasi oleh pembeli sampai jangka waktu yang telah disepakati.
- b. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan.
- c. Obyek jual beli dalam keadaan sengketa.

- d. Para pihak tidak melunasi kewajiban dalam membayar pajak.
- e. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak

Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Apabila salah satu pihak sudah memenuhi prestasinya, maka dapat menuntut pihak lainnya yang melakukan wanprestasi untuk mengembalikan atau jika tidak mungkin lagi, prestasi yang sudah dilakukan dinilai dengan uang. Dengan demikian, prestasi yang sudah terlanjur diterima harus dikembalikan.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan akta Notaris dapat batal demi hukum atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*). Untuk mengetahui suatu perjanjian yang dibuat secara sah dapat dibatalkan dalam masa perjanjian berlaku dan apa konsekuensi dari pembatalan perjanjian tersebut dapat dilihat dari klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekuensinya bagi para pihak dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Perdata (KUH Perdata), perjanjian tidak mungkin batal secara otomatis pada waktu debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya melainkan pembatalan perjanjian itu harus dimintakan kepada Hakim. Bilamana Hakim dengan keputusannya telah membatalkan perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang semula mengadakan perjanjian pun menjadi batal sehingga masing-masing pihak tidak perlu lagi memenuhi prestasinya. Rasio dari ketentuan pasal ini ialah kepatutan karena dianggap akan

bertentangan dengan keadilan dan kesusilaan jika pihak yang satu memperoleh prestasi tanpa ia sendiri melakukan prestasinya.

Tuntutan pembatalan hanya dapat dilakukan terhadap perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang masing-masing pihak mengikatkan diri untuk melakukan prestasi dan sebaliknya pihak lawan berhak atas prestasi. Dalam perjanjian sepihak tidak dapat dituntut pembatalan berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Perdata (KUH Perdata) karena dalam perjanjian sepihak kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada salah satu pihak dan tuntutan pembatalan justru merupakan cara untuk membebaskan diri dari kewajiban melakukan prestasi bagi pihak yang tidak melakukan wanprestasi.

Ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata bersifat mengatur, sehingga pasal tersebut dapat dikesampingkan oleh para pihak sebagaimana dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat antara pemilik tanah dengan yang mencantumkan klausula mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 KUHPerdata. Untuk itu harus dinyatakan di dalam perjanjiannya bahwa hak yang dimiliki oleh para pihak berdasarkan ketentuan pasal tersebut secara tegas telah dilepaskan. Di dalam praktek Notaris sering terjadi bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik seperti perjanjian pengikatan jual beli dengan atau tanpa syarat batal didalamnya, dicantumkan ketentuan bahwa para pihak melepaskan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata.

Pengenyampingan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, maka pembatalan perjanjian tidak harus dimintakan melalui Hakim apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah

satu pihak. Dengan demikian, pemilik tanah dapat menuntut pembatalan perjanjian tanpa melalui Hakim terhadap wanprestasi yang dilakukan karena kelalaian dalam melakukan pembayaran. Di dalam praktek diterima pandangan bahwa apabila para pihak memperjanjikan untuk mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara, dalam hal terjadi wanprestasi perjanjian akan batal demi hukum tanpa adanya perantara putusan Hakim.

Pasal 1267 KUHPerdara, menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memiliki hak, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, rugi dan bunga. Berdasarkan pasal tersebut maka pemilik tanah diberikan hak untuk memilih apakah akan menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, rugi dan bunga. Pasal ini merupakan pengecualian dari Pasal 1338 KUHPerdara bagian kedua yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua pihak.

Pemilik tanah hanya menuntut ganti kerugian, maka pemilik tanah tersebut dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian. Sedangkan kalau pemilik tanah hanya menuntut pemenuhan perikatan, tuntutan itu sebenarnya bukan sebagai sanksi atas kelalaian sebab pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan untuk melaksanakannya, akan tetapi, terdapat kemungkinan bagi yang lalai untuk membersihkan diri dari kelalaian itu dengan memenuhi kewajiban, meskipun telah dinyatakan lalai.

Hak pemilik tanah untuk dapat menuntut yang lalai timbul dari adanya suatu hubungan hukum antara dua pihak yang berarti hak pemilik tanah dijamin oleh hukum atau undang-undang. Sehingga apabila tuntutan tersebut tidak dipenuhi secara sukarela, pemilik tanah dapat menuntutnya di muka Hakim. Sebagai kesimpulan, apabila keadaan wanprestasi pemilik tanah dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut di dalam Pasal 1267 KUHPerdara, yaitu :

- a. Pemenuhan perikatan
- b. Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi
- c. Ganti kerugian
- d. Pembatalan perjanjian
- e. Pembatalan disertai ganti kerugian

Kepada pihak terhadap siapa suatu perikatan tidak dipenuhi diberi pilihan antara lain:

1. Alat hukum yang biasa, yaitu tuntutan Pengadilan untuk memenuhi perikatan dengan ganti rugi atau ganti rugi saja tanpa tuntutan memenuhi perikatan.
2. Alat hukum istimewa, yaitu tuntutan untuk membatalkan perikatan timbal balik yang diikuti dengan tuntutan ganti rugi, dengan dasar hukum bahwa di dalam setiap perikatan timbal balik dianggap ada syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Walaupun para pihak tidak memasukkan syarat batal dalam suatu perikatan timbal balik, undang-undang menganggap syarat batal itu ada.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka diperlukan suatu perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak pemilik tanah tersebut. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sangat tergantung kepada ketentuan dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat. Jika perjanjian pengikatan jual beli dibuat tidak dihadapan Notaris, maka perlindungan terhadap akta adalah sebagai akta dibawah tangan saja, sedangkan apabila dibuat di hadapan Notaris, maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam praktek sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga akta pengikatan jual beli tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli tanah secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari.

2. Dibatalkannya akta perjanjian

Tuntutan pembatalan hanya dapat dilakukan terhadap perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang masing-masing pihak mengikatkan diri untuk melakukan prestasi dan sebaliknya pihak lawan berhak atas prestasi. Dalam perjanjian sepihak tidak dapat dituntut pembatalan berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara karena dalam perjanjian sepihak kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada salah satu pihak dan tuntutan pembatalan

justru merupakan cara untuk membebaskan diri dari kewajiban melakukan prestasi bagi pihak yang tidak melakukan wanprestasi.

Jika para pihak sampai ke penuntutan di Pengadilan maka bisa dibatalkan akta pengikatannya atau sebaliknya diteruskan akta pengikatannya sampai dengan pelunasan angsuran. Jika dibatalkan adanya konsekuensi tuntutan ganti kerugian, bunga, dan denda yang di dituntut ke Pengadilan dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan itu kepada pihak yang membatalkan.

Akibat hukum dari pembatalan perikatan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris adalah akan adanya tuntutan hukum ganti rugi dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut. Tuntutan hukum ganti rugi tersebut dapat dilakukan ke Pengadilan (litigasi), setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (*somatie*) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam praktek sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga akta pengikatan jual beli tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli tanah secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari.

Para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak, maka segala sesuatu yang telah disepakati oleh para pihak tersebut harus dilaksanakan oleh mereka. Sebagai suatu bentuk dari perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban tersebut yang dituangkan dalam suatu perjanjian

disebut sebagai prestasi. Prestasi adalah suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dan kreditur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara terdapat tiga kemungkinan bentuk prestasi, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi untuk memberikan sesuatu bertujuan menyerahkan suatu benda untuk dinikmati atau dimiliki atau mengembalikan suatu benda untuk dikuasai atau dinikmati oleh kreditur, misalnya perjanjian sewa menyewa atau perjanjian jual beli.

Apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya, maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Artinya, bentuk kelalaian yang dilakukan berupa terlambat melakukan pembayaran dalam pemenuhan kewajibannya dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Dengan demikian, wanprestasi merupakan tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau ingkar janji dari pihak yang terikat perjanjian. Salah satu pihak dianggap waprestasi atau berprestasi buruk, apabila:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Pihak yang dituduh melakukan wanprestasi dapat mengajukan beberapa alasan untuk membela dirinya, yaitu :

- a. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*)

- b. Pembeli sendiri telah lalai
- c. Pembeli telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi

Apabila sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya dan tetap juga tidak melakukan prestasinya, maka berada dalam keadaan lalai atau alpa, terhadapnya dapat diberikan sanksi-sanksi, yaitu ganti rugi dan pembatalan perjanjian. Akan tetapi, karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah melakukan wanprestasi dan kalau hal itu disangkal harus membuktikannya di muka Hakim.

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur agar dapat dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi teguran itu. Pasal 1238 KUHPerdara mengatakan bahwa: si berutang adalah lalai, bila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dengan demikian, dalam melakukan wanprestasi undang-undang mewajibkan pemilik tanah untuk memberikan pernyataan lalai. Pernyataan lalai adalah suatu penegasan, dimana belum berprestasi pada saat yang ditentukan dalam pernyataan lalai, maka saat itu adalah cukup bukti bahwa lalai dan bertanggung jawab atas segala akibatnya. Peringatan (*sommatie*) tersebut harus dilakukan secara tertulis dengan surat perintah atau akta sejenis yang dibuat dan diantarkan oleh seorang juru sita, dan Hakim tidak akan menganggap sah suatu peringatan lisan. Akan tetapi, kewajiban untuk memberikan pernyataan lalai itu dapat ditiadakan dengan jalan mengadakan ketentuan dalam perjanjian mengenai

kapan atau dalam hal-hal mana dapat dianggap melakukan wanprestasi, seperti menyatakan bahwa wanprestasi cukup dibuktikan dengan lewat waktu pembayaran atau sejak saat dilakukan tindakan-tindakan yang dilarang menurut perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tanpa diperlukan lagi suatu pernyataan tertulis dari pemilik tanah.

Adanya pengecualian tersebut disebabkan karena pasal-pasal mengenai hukum perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) hanya bersifat mengatur (tidak bersifat memaksa) dan berlakunya asas kebebasan berkontrak yang diatur di dalam Pasal 1338 KUHPerdata sehingga para pihak diperbolehkan untuk membuat pengaturan sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam praktek Notaris, juga sering menentukan dengan tegas dalam setiap perjanjian timbal balik yang dibuat dihadapannya bahwa hanya dengan melewati waktu yang ditentukan untuk berprestasi telah cukup menjadi bukti bagi kedua pihak bahwa salah satu pihak telah lalai.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk membuat berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

1. Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

2. Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.
3. .Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan oleh kedua belah pihak. Penjual dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah jika pembeli tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu, jika pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi karena suatu sebab, perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan.

Pembeli juga dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam keadaan dimana pihak penjual tidak dapat menyerahkan obyek beserta hak-hak yang melekat di atasnya sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan tidak cocok dengan gambar denah atau spesifikasi teknis bangunan sesuai yang diperjanjikan. Jika keadaan ini terjadi maka pihak penjual wajib mengembalikan yang telah diterima, ditambahkan dengan denda, bunga dan biaya-biaya lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku. Pemaksaan berlakunya dan pelaksanaan dari perjanjian hanya dapat dilakukan oleh salah satu

atau pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya dalam perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam asas personalia dari suatu perjanjian.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dengan akta Notaris mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga tanah pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian pada pengikatan perjanjian jual beli antara pembeli wajib melakukan pembayaran harga tanah dengan cara mengangsur sebanyak beberapa kali pembayaran.

Suatu perikatan terpenuhi jika isi perikatan dibayar secara penuh. Dengan pemenuhan isi perikatan secara menyeluruh, maka perikatan telah mencapai tujuannya sehingga hubungan hukum antara pemilik tanah terhenti dan perikatan hapus, akan tetapi tidak membayar harga pembelian, maka pemilik tanah dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1517 KUHPerdara.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris hanya merupakan perjanjian pendahuluan untuk mengikat kedua belah pihak pada suatu waktu nantinya dalam melaksanakan jual beli atas tanah tersebut dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang dan diakui oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam membuat akta peralihan hak atas tanah..
2. Faktor-faktor terjadinya pembatalan akta Perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah Karena adanya kesepakatan dari para pihak. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak yang biasanya salah satu pihak wanprestasi dan unsur perbuatan melawan hukum.
3. Akibat hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris tersebut adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 KUHPerdara dan Pasal 1244 KUHPerdara, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu

perikatan. tuntutan hukum dapat dilakukan ke Pengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (somatic) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pengikatan jual beli tersebut.

B. Saran

1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris, benar-benar mematuhi hak dan kewajiban mereka masing-masing sampai pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dapat diminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta perjanjian pengikatan jual-beli yang telah dibuat tersebut dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.
2. Hendaknya akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris benar-benar memuat klausul yang jelas dan tegas yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut secara seimbang dan adil. Notaris wajib menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut kepada para pihak dan kewajiban para pihak untuk mematuhi dan mentaatinya dengan sebaik-baiknya, karena setiap upaya melakukan wanprestasi dari salah satu pihak akan menerbitkan hak untuk melakukan

penuntutan pemenuhan prestasi dari pihak lain sesuai prosedur hukum yang berlaku

3. .Seharusnya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dalam praktek kehidupan masyarakat dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono. 2014. *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- H. Salim HS, 2017. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Ida Hanifah, et al. *Pedoman Penulisan Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2014
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Mariam Darus Badruzaman, 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman , et al, , 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Mulyoto, 2012. *Perjanjian Teknik, Cara membuat, dan Hukum Perjanjian yang dikuasai*. Yogyakarta : Cakrawala Media.
- R Subekti. 1982. *Aneka Perjanjian*. Bandung: : Alumni..
- Subekti, 2001. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa.
- Suhariningsih, 2009. *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharun Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya.
- Tan Kamello. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Bandung: Alumni.
- Tampil Anshari Siregar, 2007. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*. Medan : Multi Grafik .

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Internet

<http://raypratama.blogspot.co.id/2012/02/pengertian-tanah.html> diakses pada tanggal 14 Januari 2017

DAFTAR WAWANCARA

1. Hal-hal apa saja alasan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli ?
Alasannya :
 - a. Belum lunasnya harga jual beli
 - b. Pajak kewajiban penjual, termasuk belum cek bersih belum terlaksana
 - c. Objek belum diserahkan kepada pembeli
 - d. Subyek hukumnya belum terduduk.

2. Apa perbedaannya Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ?
 - Pengikatan Jual Beli dibuat apabila pembayaran jual beli atas tanah tersebut sudah lunas, akan tetapi belum memenuhi syarat-syarat untuk peralihan hak sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997, antara lain pajak BPHTB dan PPh belum dibayarkan.
 - Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dikarenakan pembayaran jual beli tanah tersebut belum lunas, misalkan dibayar secara cicilan atau bertahap.

3. Apa syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris ?
 - Syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, tentang subyek dan obyeknya.
 - dalam prakteknya harus memenuhi kelengkapan berkas, antara lain :
 - a. Identitas para penghadap yaitu KTP (jika penghadap penjual telah menikah maka harus juga dilampirkan surat nikah dan identitas suami atau isteri), Kartu Keluarga.
 - b. PBB tahun berjalan.
 - c. Asli alas hak atas objek yang diperjanjikan (Sertipikat)

4. Bagaimana kekuatan pembuktian dari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris ?
 - Sesuai dengan sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

5. Bagaimana kewenangan Notaris dalam membuat akta untuk peralihan hak atas tanah ?
 - Untuk peralihan hak atas tanah Notaris hanya berwenang untuk membuat akta otentik, berupa akta pengikatan jual beli sedangkan untuk peralihan hak adalah kewenangan PPAT dengan dibuatnya Akta Jual Beli.

6. Bagaimana proses pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris ?
 - Setelah sebagaimana syarat-syarat pada no. 3 telah dilengkapi maka para pihak datang ke kantor Notaris untuk menandatangani akta PPJB tersebut dengan disaksikan oleh dua orang saksi.

7. Apa syarat-syarat untuk melakukan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bagaimana prosesnya ?
 - a. Memenuhi kelengkapan berkas antara lain : KTP (penjual suami istri, dan pembeli), buku nikah, Kartu Keluarga.

- b. SPPT PBB Tahun berjalan.
- c. Prosesnya :
 - Sertipikat di cek bersih di Kantor Agraria dan Tata Ruang (Pertanahan) dimana letak tanah
 - Pajak BPHTB dan PPh dibayar.
 - Setelah itu para pihak menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT.
- d. Bagaimana kekuatan akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
 - pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, pengikatan jual beli ini mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya.
- e. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris ?
 - Dalam prakteknya yang sering menjadi sebab dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan para pihak tidak memenuhi isi dari perjanjian yang dibuat.
 - Objek yang menjadi perjanjian terjadi sengketa oleh pihak ke 3.
- f. Apa syarat-syarat untuk membatalkan suatu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris ?
 - Para pihak telah saling sepakat untuk membatalkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
 - Para pihak telah menerima ganti rugi yang diperjanjikan.
- g. Apabila terjadi pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada Notaris apa dengan sendirinya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut batal demi hukum ataukah harus dimintakan pembatalannya kepada Pengadilan ?
 - Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris pada dasarnya tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak saja, melainkan harus dibatalkan atas kesepakatan kedua belah pihak, dan para pihak harus menyelesaikan permasalahan dengan cara saling memberikan pelunasan tentang apa yang mereka batalkan.
- h. Bagaimana kepastian hukum pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris ?
 - Apabila akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibatalkan dengan kesepakatan kedua belah pihak, maka akta tersebut batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi bagi para pihak sehingga para pihak tidak mempunyai hak dan kewajiban lagi.

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor:

-Pada hari ini,

-Berhadapan dengan saya ERNA WATY LUBIS, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 25-03-2002 (dua puluh lima Maret dua ribu dua) nomor C-581.HT.03.01-Th.2002, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, notaris kenal dan yang nama-namanya akan disebut di bawah ini :

I. -Tuan SYAHRIL, lahir di Kuala Simpang, pada tanggal 14-02-1972 (empat belas Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan, Jalan Pembangunan II nomor 60-R, Kelurahan Glugur Darat II, Kecamatan Medan Timur, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 1271201402720007;

-untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya yang turut menandatangani akta ini dihadapan saya Notaris, yakni :

II. -Nyonya SURYATI, lahir di Kuala Simpang, pada tanggal 04-06-1974 (empat Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh empat), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama dengan suaminya tersebut, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 1271204406740007;

-Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut :

PIHAK PERTAMA

III. -Tuan AHMAD WIDJAJA, lahir di Kisaran, pada tanggal 10-10-1970 (sepuluh Oktober seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Guru, bertempat tinggal di Medan, Jalan Bambu I Gang Budi nomor 1 A, Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 1271201010700007;

-Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut :

PIHAK KEDUA

1. Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris,

-Para penghadap menerangkan telah saling setuju dan sepakat membuat suatu persetujuan Jual Beli dengan akta ini, yang diatur dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

----- Pasal 1. -----

-Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan memindahkan hak serta menyerahkan kepada pihak kedua, sebagaimana pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan dari pihak pertama atas :

----- sebidang tanah yang dimaksud dalam sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 187

----- seluas 76-M2 (tujuh puluh enam meter persegi) dengan Surat Ukur tertanggal

----- 08-01-1996 (delapan Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) nomor

----- 49/1996, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan

----- Timur, Kelurahan Glugur Darat II, terdaftar atas nama SYAHRIL, demikian berikut

----- segala sesuatu yang berada, terdapat, tumbuh dan berdiri serta tertanam diatas

----- diatas tanah tersebut, terutama bangunan permanen berikut turutannya lengkap

----- dengan saluran-saluran air dan listrik serta hak-hak atas langganannya, setempat

----- dikenal sebagai Jalan Pembangunan II nomor 60-R.

----- Asli sertipikat tersebut diperlihatkan kepada saya, Notaris;

----- Untuk selanjutnya tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perjanjian ini,

----- selanjutnya disebut "tanah dan bangunan".

----- Pasal 2. -----

----- -Harga jual beli atas tanah berikut bangunan tersebut telah disetujui dan ditetapkan

----- oleh kedua belah pihak adalah sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima -

----- juta rupiah), dari jumlah uang mana sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

----- sebagai Down Payment (DP) telah diterima pihak pertama dari pihak kedua sebelum

----- akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti pembayarannya

----- yang sah, sedangkan sisanya sebesar Rp. 355.000.000,- (tiga ratus lima puluh lima

----- juta rupiah) dibayar pada saat pengosongan rumah, yakni pada tanggal 11-09-2013

----- (sebelas September dua ribu tiga belas).

Pasal 3.

--Pihak kedua berkewajiban untuk membayar dan melunasi sisa harga jual beli tanah berikut bangunan tersebut kepada pihak pertama tepat pada waktu seperti yang ditentukan dalam Pasal 2 akta ini.

--Jikalau pada waktu yang telah ditentukan itu ternyata pihak pertama tidak/belum mengosongkan tanah berikut bangunan tersebut, maka untuk tiap-tiap hari terlambatnya pihak kedua dikenakan denda sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perhari, dengan ketentuan bahwa keterlambatan itu hanya dapat terjadi selama 7 (tujuh) hari dan apabila tenggang waktu ternyata dilewati karena sebab apapun juga, maka dengan menyampingkan ketentuan termaktub dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, persetujuan jual beli ini menjadi batal dengan sendirinya dan akta ini untuk selanjutnya tidak mempunyai kekuatan hukum lagi.

--Apabila pada waktu yang ditentukan itu ternyata pihak pertama tidak jadi menjual tanah berikut bangunan tersebut kepada pihak kedua, maka pihak pertama diharuskan membayar uang 2 (dua) kali lipat dari uang Down Payment (DP) yaitu sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), sedangkan jika pada waktu yang ditentukan ternyata pihak kedua tidak jadi membeli tanah berikut bangunan tersebut, maka jumlah uang yang telah diterima pihak pertama dari pihak kedua akan menjadi milik mutlak pihak pertama tanpa penuntutan berupa apapun juga, yang dimaksudkan sebagai ganti kerugian bagi pihak pertama akibat batalnya persetujuan jual beli ini.

Pasal 4.

--Pihak kedua dengan ini menyatakan telah mengetahui dengan jelas keadaan tanah dan bangunan tersebut, sehingga dengan demikian pihak pertama dengan ini dibebaskan dari segala gugatan dan tuntutan mengenai kemungkinan kurang luas atau ukuran tanah dimaksud seperti yang telah diuraikan diatas maupun cacat atau kerusakan yang mungkin terdapat pada bangunan itu baik yang kelihatan maupun yang tidak terlihat.

P a s a l 5.

--Pihak pertama menjamin sepenuhnya kepada pihak kedua tentang benar adanya

hak-hak tersebut diatas dan tidak tersangkut silang sengketa ataupun perkara, sitaan dan agunan maupun beban-beban lainnya, serta tidak terikat dalam perikatan dengan siapapun juga, sehingga pihak kedua baik sekarang maupun dikemudian hari dibebaskan dari segala macam tuntutan/gugatan berupa apapun dan dari pihak siapapun juga yang mengaku telah mempunyai hak terdahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang akan dijual dan dipindahkan serta diserahkan tersebut. -----

----- P a s a l 6. -----

--Biaya yang menyangkut tentang jual beli antara lain Pajak Penghasilan (PPH) yang terhutang atas pengalihan "tanah", pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) atas pengalihan tanah serta PNPB (Penerimaan Negara Bukan Pajak), biaya akta ini, biaya balik nama, menjadi tanggungan dan dibayar oleh pihak pertama dan pihak kedua dengan cara dibagi 2 (dua), sedangkan biaya peningkatan hak menjadi tanggungan dan dibayar sepenuhnya oleh pihak kedua. -----

----- P a s a l 7. -----

--bawah Persetujuan jual beli ini tidak dapat batal manakala pihak-pihak yang bersangkutan meninggal dunia, jatuh pailit atau ditaruh dibawah pengampuan (curatele), akan tetapi dilanjutkan atau diteruskan oleh ahli waris atau yang memperoleh hak dari pihak yang meninggal dunia atau jatuh pailit ataupun ditaruh dibawah pengampuan (curatele) tersebut. -----

----- P a s a l 8. -----

--Dalam hal segala sesuatu yang tidak atau belum cukup diatur dalam akta ini, akan diselesaikan secara musyawarah dan dengan mengutamakan itikad baik dari masing-masing pihak. -----

----- P a s a l 9. -----

--Tentang akta ini dan segala akibatnya, pihak-pihak telah memilih kedudukan hukum yang tetap dan umum pada Kapaniteraan Pengadilan Negeri Medan. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

- dibuat dan diselenggarakan di Medan sebagai minuta pada hari dan tanggal yang tersebut pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. -Nyonya YUHENI HASARIAH SIREGAR, Sarjana Hukum, lahir di Medan, pada

tanggal 09-02-1980 (sembilan Pebruari seribu sembilan ratus delapan puluh), pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kota Medan, Jalan Marelan IX Lingkungan 06, Kelurahan Tanah Enam Ratus, Kecamatan Medan Marelan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1271124902800001 ; -----

2. -Tuan **ABDUL RAHIM**, lahir di Sibolga pada tanggal 17-05-1952 (tujuh belas Mei seribu sembilan ratus lima puluh dua), pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Medan, Jalan Sumber Utama, Lingkungan XI, Kelurahan Harjosari II, Kecamatan Medan Amplas, Nomor Induk Kependudukan 02.5016.70552.0002; ---

-kedua-duanya sebagai para saksi ; -----

-Kemudian setelah saya, notaris membacakan dan menjelaskan akta ini kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini lantas ditandatangani dan dibubuhi cap ibu jari kiri oleh para penghadap, saksi-saksi dan oleh saya, Notaris -----

-Dibuat dengan