

## Perlindungan Hukum Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris di Purworejo

Isna Aditia Pratama<sup>1\*</sup>, Galih Bagas Soesilo<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Muhammadiyah Purworejo, Purworejo, Indonesia

\*email: [pratamaaditia663@gmail.com](mailto:pratamaaditia663@gmail.com)

History	Abstrak
<p><b>Submitted:</b> 20 April 2024</p> <p><b>Revised:</b> 15 Mei 2024</p> <p><b>Accepted:</b> 2 Juni 2024</p>	<p>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. Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah dan perlindungan hukum dalam pembatalan akta pengikatan jual beli tanah dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi kenyataannya dalam masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli antara lain: (a) harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; (b) dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; (c) obyek jual beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa; (d) para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak; (e) perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Kemudian akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Pembatalan Akta; Jual Beli Tanah; Perlindungan Hukum.</p>

**Abstract**

*The binding agreement for the sale and purchase of land is in practice made in the form of an authentic deed made before a Notary, so that the Sale and Purchase Binding Deed is an authentic deed that has perfect evidentiary power. This is done by the parties to provide more protection and legal certainty for the parties who make it. Notary in making a deed is impartial and maintains the interests of the parties objectively. This study aims to analyze the legal consequences of the binding deed of sale and purchase of land and legal protection in applying the binding deed of sale and purchase of land using empirical juridical research methods, namely examining legal provisions and what actually happens in society. The results of the study indicate that the factors that influence the occurrence of the sale and purchase binding event include: (a) the sale and purchase price that has been agreed upon in the sale and purchase binding agreement is not paid off by the buyer until the agreed time period; (b) the land documents required to record land rights (land sale and purchase before PPAT) have not yet reached the agreed period; (c) the object of the sale and purchase turns out to be in a state of dispute in the future; (d) the parties are not obliged to pay taxes; (e) the binding sale and purchase of the land is canceled by the parties. Then the legal consequences of the binding agreement for the sale and purchase of land, the parties must fulfill their obligations first as agreed, such as returning payments that have been received, fines and others that have been agreed upon.*

**Keywords:** *Cancellation of Deed; Sale and Purchase of Land; Legal protection.*

**PENDAHULUAN**

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat[1]. Hubungan antara seseorang dengan seseorang lain menimbulkan perhubungan hukum, yangmana mempunyai kriteria masing-masing dan akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Walaupun ada dikenal asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun dan bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat. Bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu

tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini mengandung asas kebebasan berkontrak yang artinya setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi tentang apa saja yang bersifat mengikat mereka seperti suatu undang-undang.

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat[2]. Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa *“bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”*. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA.

Akta autentik adalah salah satu alat bukti yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam hukum acara perdata[3]. Keberadaan akta autentik dapat disebabkan karena ketentuan perundangan yang mengharuskan adanya alat bukti untuk perbuatan hukum tertentu dan dapat pula karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendakinya agar perbuatan hukum mereka dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta autentik[4]. Melalui akta autentik dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban subyek hukum dan menjamin kepastian hukum. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain baik pada tingkat regional, nasional, maupun global memerlukan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik. Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara dimuka Pengadilan, baik perkara pidana maupun perkara perdata. Apabila tidak ada sengketa, maka pembuktian di muka pengadilan tidak perlu dilakukan. Yang dimaksud dengan membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti *“memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang*

bersangkutan, guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.

Suatu akta autentik dapat dibuat atas permintaan para pihak yang berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian. Sebagai suatu perjanjian maka akta Notaris tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdota tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal. Dua syarat yang pertama, yaitu adanya kata sepakat antara mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan pembatalan, yaitu dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat subyektif atau batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat obyektif.

Pada kondisi-kondisi tertentu dapat 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.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat[5]. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau

keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah[6].

## **PEMBAHASAN**

### **1. Dasar Alasan dibuatnya Akta Pengikatan Jual beli Tanah di Hadapan Notaris**

Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Namun 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 membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jualbeli 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.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), 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[7]. Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konferensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena

menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit.

Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah[8].

## **2. Persyaratan Para Pihak dalam Membuat Akta**

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Pengikatan Jual Beli Tanah adalah:

- 1) Pihak Penjual dan Pembeli hadir dihadapan Notaris dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah.
- 2) Para Pihak menyerahkan dokumen, yaitu :
  - a. Sertifikat Tanah apabila telah memiliki sertifikat
  - b. Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertifikat
  - c. Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli
  - d. SPPT Tanah
  - e. Surat Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa
  - f. Bukti Pembayaran PBB
  - g. Surat Keterangan Waris dan Kematian yang dikeluarkan oleh kelurahan apabila terdapat ahli waris
  - h. Surat kuasa dan KTP penerima kuasa apabila dikuasakan

## **3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Pihak penjual berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada pihak pembeli yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah.
- 2) Pihak penjual mengakui bahwa uang harga penjualan tanah dan bangunan yang akan dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut senilai yang telah disepakati dan telah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual pada saat penandatanganan akta dan akta pengikatan jual beli berlaku pula sebagai tanda penerimaan atau

kwitansinya yang sah, tanpa mengurangi dikeluarkannya kwitansi tersendiri/khusus.

- 3) Apabila Pihak Pembeli membatalkan pengikatan jual beli maka uang muka ( DP ) yang telah dibayarkan akan menjadi milik Pihak Penjual dan apabila Pihak Penjual yang membatalkan pengikatan jual beli, maka Pihak Penjual memberikan ganti kerugian kepada Pihak Pembeli 10 % (persen) dari harga transaksi.
- 4) Pihak Penjual menjamin sepenuhnya dan seluas luasnya, bahwa ia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan perikatan ini dan selanjutnya menjual tanah tersebut kepada Pihak Pembeli.
- 5) Bahwa masing-masing pihak berjanji dan sanggup karenanya diwajibkan dan diharuskan serta mengikatkan diri untuk saling memberikan bantuan kepada pihak lainnya di dalam pelaksanaan perikatan ini dengan suka rela, Cuma-cuma dan penuh Iktikad baik.
- 6) Bahwa semua dan segala ongkos serta biaya sebagai akibat adanya pengikatan jual beli ini ditanggung sepenuhnya oleh kedua belah pihak.
- 7) Bahwa Pajak Penjual dan Pologoro akan dibayar oleh Pihak Penjual, sedangkan Pajak Pembeli, Akta Jual Beli dan balik nama akan dibayar oleh Pihak Pembeli.
- 8) Didalam semua dan segala sesuatu mengenai pengikatan ini dan segala akibatnya, maka para penghadap memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kepaniteraan Setempat.

Pada prinsipnya pengikatan jual beli dapat dibatalkan mengingat hal tersebut berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak ataupun pada kondisi tertentu yang mana pada pengikatan jual beli dapat dibatalakan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dalam hal ini penulis menemukan kasus yang terjadi mengenai pengikatan jual beli yang di batalkan dengan akta nomor 135 yang dibuat oleh Notaris Imam Supingi, Sebagaimana dalam penelitiannya yaitu telah terjadi perjanjian perikatan jual beli tanah antara ibu Suprapti (seorang pemilik tanah) dengan ibu Hajjah Asnawati Harahap Herwidhi (pembeli). Setelah keduanya bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan rumah di atasnya dengan harga Rp. 703.150.000,00, namun ibu Hajjah Asnawati Harahap Herwidhi belum sanggup untuk membayar sekaligus semuanya sehingga keduanya bersepakat untuk

mengadakan pengikatan pendahuluan yaitu pengikatan jual beli. Dalam pengikatan jual beli tersebut ibu Suprapti sebagai pemilik tanah memintakan waktu pembayaran yang pasti dan jika tidak dilakukan sesuai dengan waktu tersebut maka perjanjian jual beli tersebut menjadi batal dan uang yang telah dibayarkan tidak dapat dimintakan kembali sebagai bentuk ganti rugi dan hal tersebut disepakati oleh ibu Hajjah Asnawati Harahap Herwidhi. Pada pelaksanaannya ternyata setelah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.23.150.000, ibu Hajjah Asnawati Harahap Herwidhi ternyata tidak melakukan pembayaran lebih lanjut sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli, dan setelah di ingatkan untuk memenuhinya ibu Hajjah Asnawati Harahap Herwidhi masih belum memenuhi juga maka pihak ibu Suprapti kemudian membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan uangnya tidak dikembalikan.

Dari kasus yang diurikan diatas hal yang menyebabkan terjadinya pembatalan Akta Pengikatan jual beli, antara lain :

- a. Pihak Pembeli tidak segera membayar sesuai waktu yang ditentukan oleh pihak Penjual.
- b. Pihak Pembeli mengabaikan Pihak Penjual untuk segera melakukan pembayaran.

Alasan terjadinya pembatalan Akta Perngikatan Jual Beli dikarenakan dari Pihak Pembeli tidak melakukan pembayaran lebih lanjut sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli, dan setelah di ingatkan untuk memenuhinya oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli masih belum memenuhi juga maka dari pihak Penjual kemudian membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Hal ini dapat diartikan bahwa pengikatan jual beli merupakan permulan atau perjanjian obligatoir atau pelengkap. Namun perjanjian obligatoir lebih dahulu lahir sebelum perjanjian pokoknya ada, hal ini tidak sebagaimana perjanjian obligatoir lazimnya seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan, gadai atau fidusia yang lahir setelah didahului dengan perjanjian utang piutang terlebih dahulu. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat

untuk jual beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenangan untuk melaksanakan jual beli).

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat dikatakan Sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada. Hal ini menurut penulis memiliki perbedaan dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam KUH Perdata yang diatur dalam Buku III Bab ke-5 (Pasal 1457 – 1540). Jual beli yang dalam bahasa Belanda disebut “koop en verkoop” ialah suatu persetujuan/perjanjian (overeenkomst) dengan mana pihak yang satu penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (zaak), sedangkan pihak lainnya pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457). Ketentuan umum (sifat) dan hak serta kewajiban para pihak: penjual dan pihak pembeli, segera setelah mereka sepakat tentang benda dan harga yang bersangkutan walaupun baik benda maupun harganya belum diserahkan dan dibayar.

Beralihnya hak milik atas benda yang dijual hanya terjadi jika telah dilakukan penyerahan (levering). Penyerahan dalam jual beli itu ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan (macht) dan kepunyaan (bezit) pembeli. Jika benda yang dijual itu berupa suatu barang tertentu, apabila para pihak tidak menentukan lain, maka barang ini sejak saat pembelian itu terjadi merupakan tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual dapat (berhak untuk) menuntut harganya. Demikian bunyi Pasal 1460, yang menurut para ahli hukum merupakan pasal mati. Tentang kewajiban (utama) dari penjual terhadap pembeli, yaitu :

- 1) menyerahkan barang/benda yang bersangkutan;
- 2) menanggung/menjamin (vrijwaren);
- 3) penguasaan benda yang dijual itu secara aman dan tenteram (rustig en vreedzaam);
- 4) cacad-cacad yang tersembunyi (verborgen gebreken) dari benda yang bersangkutan atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan jual beli itu.

Pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan di tempat pada waktu penyerahan benda itu. Jika pembeli tidak membayar harga benda yang dibelinya itu, maka penjual dapat menuntut dibatalkannya jual beli yang bersangkutan. Mengenai jual beli barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah tangga (*waren en meubelen*) terdapat pengecualian, yaitu bahwa demi kepentingan penjual, jual beli itu batal dengan sendirinya jika barang itu tidak diambil pada waktu yang telah ditentukan oleh para pihak. Pengikatan jual beli tanah menurut penulis dapat digolongkan ke dalam perikatan bersyarat. Hal ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUHPerdota yang menyebutkan :

*"Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut."*

Perikatan bersyarat dilawankan dengan perikatan murni yaitu perikatan yang tidak mengandung suatu syarat. Suatu syarat harus tegas dicantumkan dalam perikatan. Undang-undang menentukan syarat-syarat yang tidak boleh dicantumkan dalam suatu perikatan, yaitu :

- 1) bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilaksanakan;
- 2) bertentangan dengan kesusilaan;
- 3) dilarang undang-undang;
- 4) pelaksanaannya tergantung dari kemauan orang terikat.

Salah satu syarat yang penting di dalam perjanjian timbal-balik adalah ingkar janji. "Ingkar janji adalah syarat batal" (Pasal 1266 KUHPerdota). Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal-balik. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian. Pengikatan jual beli terkait pula perikatan dengan ketetapan waktu. Karena perikatan dengan ketetapan waktu adalah suatu perikatan yang tidak menanggihkan perikatan, melainkan hanya menanggihkan pelaksanaannya. Ketetapan waktu yang dapat menanggihkan atau mengakhiri perikatan.

#### **4. Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah**

Akibat hukum atas batalnya akta jual beli tanah yang telah dibuat karena adanya ketidak cakapan dan yang terjadi karena kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama. Akibat hukum atas batalnya akta jual beli tanah yang telah dibuat karena adanya ketidak cakapan dan yang terjadi karena kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama. Dengan demikian, akibat hukum terhadap akta jual-beli tanah yang dibuat oleh Notaris atau PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan, Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan Akta tanah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis akta pengikatan jual beli tanah yang dibatalkan dengan akta nomor 135 yang dibuat oleh Notaris Imam Supingi dapat diketahui akibat hukum dari pembatalan akta Jual Beli Tanah, yaitu sebagai berikut:

- 1) Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.
- 2) Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

Sebuah perjanjian atau persetujuan bukan saja mengenai segala hal yang telah secara jelas diperjanjikan, tetapi juga menyangkut pada hal-hal yang berdasarkan atas sifat dari persetujuan itu sendiri dapat dituntut atas dasar

kebiasaan, keadilan, dan juga atas dasar undang-undang. Mengenai syarat-syarat yang terkandung dalam sebuah perjanjian, meskipun tidak tercantum secara jelas dan tegas dalam perjanjian tersebut, apabila sudah merupakan sebuah kebiasaan, maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah tercantum didalam sebuah perjanjian tersebut. Perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (KUH Perdata Pasal 1338). Namun terdapat pembatasan mengenai hal tersebut, khususnya dalam hukum pertanahan, yaitu adalah selama persetujuan atau perjanjian yang dilakukan tersebut telah mengikuti dan sesuai dengan aturan-aturan didalam UUPA. Kesepakatan didalam sebuah perjanjian dianggap telah terjadi pada saat salah satu pihak telah menerima atau menyanggupi penawaran (*offerte*) yang diberikan oleh pihak lainnya. Sebuah perjanjian yang telah dibuat tidak bisa dibatalkan begitu saja dari satu pihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya. Dalam perjanjian sangat perlu agar diketahui, hal ini sehubungan dengan apabila terjadinya perubahan atas aturan perundang-undangan terkait yang dapat membawa dampak terhadap perjanjian itu sendiri. Contohnya adalah mengenai peralihan sebuah risiko didalam sebuah perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli hak milik atas tanah bisa diartikan sebagai sebuah perjanjian yang para pihaknya sepakat untuk mengalihkan hak milik melalui jual beli terhadap suatu objek yaitu tanah itu sendiri, jika terdapat satu atau beberapa hal yang belum atau tidak mampu terpenuhi disaat perjanjian dilaksanakan, yang dalam hal ini pada umumnya terkait dengan pembayaran yang belum dilunasi dan juga mengenai kelengkapan dokumen atau surat-surat dari tanah tersebut. Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah bisa dibuat dan dilaksanakan oleh para pihak yang bersangkutan dengan membuat akta dibawah tangan maupun dibuat dengan akta notaris. Dalam hal ini baik tanah yang sudah memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki SHM pembuatan PJB keduanya dapat dilakukan dihadapan notaris. PJB tanah yang telah memiliki SHM adalah sebuah perbuatan hukum yang mengawali terjadinya perbuatan hukum berikutnya yaitu jual beli hak atas tanah. Maka dari itu terdapat perbedaan antara PJB dengan jual beli. Seorang notaris mempunyai kewenangan dalam rangka pembuatan akta PJB terhadap tanah yang berstatus SHM, tetapi tidak memiliki kewenangan terkait pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut, dikarenakan kewenangan

terkait pembuatan AJB tanah berstatus SHM adalah milik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebuah perjanjian jual beli memungkinkan untuk dilakukannya pembatalan baik atas keputusan bersama maupun secara sepihak. Selain itu pembatalan perjanjian jual beli dapat juga dilakukan berdasarkan keputusan dari Pengadilan Negeri setempat atas dasar permohonan dengan cara melakukan gugatan secara perdata. Namun dengan terjadinya pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuatkan aktanya dihadapan notaris, maka pastinya akan memiliki permasalahan hukum yang harus diterima. Salah satu permasalahan yang akan mungkin terjadi yaitu pembeli tidak akan melanjutkan pembayaran kepada penjual sebagaimana yang telah dijanjikan seharusnya, sehingga penjual tidak akan menerima sisa pembayaran terkait penjualan hak atas tanahnya tersebut. Selain itu ada juga masalah yang mungkin akan terjadi dikarenakan proses angsuran pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli yang memakan waktu terlalu lama, sehingga kesepakatan kemudian diakhiri atau dibatalkan dikarenakan pihak penjual memutuskan untuk memberikan tanahnya kepada penjual yang lainnya. Sebuah akta otentik sebagaimana diamanatkan didalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yaitu merupakan suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya. Suatu akta otentik merupakan salah satu alat bukti dengan pembuktian sempurna yang dapat dipergunakan dalam persidangan.

Suatu akta otentik sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yaitu suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya. Suatu akta otentik merupakan salah satu alat bukti dengan pembuktian sempurna yang dapat dipergunakan dalam persidangan. Perkara perdata didalam persidangan terdapat beberapa macam alat bukti, antara lain perkataan atau ucapan berupa keterangan dari saksi-saksi, pengakuan, sumpah serta tulisan-tulisan yang dapat membuktikan suatu kejadian yang telah terjadi. Selain itu ada pula alat bukti berupa alat bukti elektronik baik itu yang disimpan ataupun yang direkam dengan cara elektronik dan merupakan alat bukti yang sah di persidangan. Akta notaris merupakan akta yuridis karena, yang pertama akta notaris dibuat berdasarkan yang telah ditentukan oleh undang-undang, yang kedua akta yang dibuat oleh

notaris berdasarkan permintaan dari para penghadap atau para pihak, yang ketiga walaupun pada akta terdapat nama notaris tetapi bukan berkedudukan sama seperti para pihak yang namanya ditulis pada akta tersebut, yang keempat akta notaris berlaku sebagai alat bukti yang sah atau sempurna dan mengikat serta tidak bersifat multitafsir, dan yang kelima hanya para pihak yang dapat melakukan pembatalan terhadap daya ikat akta notaris yang telah dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, apa bila ada salah satu pihak ada yang tidak menyetujuinya maka tindakan yang harus dilakukan yaitu harus melakukan permohonan ke pengadilan umum, agar akta yang telah ada tidak dapat berlaku mengikat lagi para pihak tentunya harus dengan alasan yang dapat dibuktikan.

Seorang notaris wajib untuk menjelaskan kepada siapapun yang menghadap agar perbuatan dan tindakan notaris tersebut sesuai dengan peraturan yang ada. Apabila para pihak menganggap akta notaris tersebut tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama ke hadapan notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan. Didalam tatanan hukum kenotariatan, terkait dengan akta, apabila suatu akta dikemudian hari di permasalahan oleh para pihak, maka pihak-pihak terkait dapat menghadap ke notaris yang bersangkutan untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, sehingga para pihak yang terkait tidak lagi terikat dengan isi dari akta yang dibatalkan tersebut, namun pihak-pihak yang bersangkutan harus bersedia untuk bertanggung jawab terhadap akibat-akibat yang akan terjadi dengan dibatalkannya akta tersebut. Didalam sebuah keadaan tertentu apabila terjadi cacat tertentu didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum. Sebuah perbuatan hukum yang memiliki cacat tetapi yang menentukan sah atau dianggap batal tergantung kepada keinginan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum didalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalannya perlu dimintakan kepada hakim. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*ex nunc*).

Mengenai dibatalkannya sebuah akta notaris, dalam hal ini, oleh Pengadilan dimulai dengan proses diperiksanya sebuah perkara di pengadilan yang sudah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri. Hari dan jam

perkara akan diperiksa dimuka sidang kemudian ditentukan oleh Ketua Majelis Hakim. Hakim dan pengadilan adalah alat kelengkapan dalam sebuah negara hukum yang diberi tugas untuk menetapkan hubungan hukum yang sesungguhnya antara pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah sengketa. Sebuah akta notaris yang dianggap batal menjadi akta otentik, akta tersebut tetap bisa berfungsi menjadi akta dibawah tangan jika akta tersebut telah ditandatangani pihak-pihak yang bersangkutan, selama perubahan status akta tersebut tidak membawa kerugian bagi pihak terkait, maka notaris yang bersangkutan tidak bisa dituntut, meskipun notaris tersebut akan kehilangan nama baiknya. Akibat hukum adalah akar dari timbulnya kewajiban dan hak bagi subjek hukum yang terkait. Contohnya, dengan melakukan perjanjian jual beli maka timbul sebuah akibat hukum yaitu penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang dan berhak menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar dan berhak untuk menerima barang yang diperjualbelikan.

#### **5. Perlindungan Hukum dalam Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini 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 notaries para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Otensitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, yaitu notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata yang menyatakan:

*“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.*

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara ini, maka dapat diketahui bahwa bentuk akta ada dua, yaitu akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat dihadapan notaris. Akta yang dibuat oleh notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat relaas atau menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta ini disebut juga akta yang dibuat oleh (*door*) notaris (sebagai pejabat umum). Akta notaris juga dapat berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi, karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang dihadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan notaris, agar keterangan atau perbuatan itu di konstatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Akta ini disebut pula akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris.

Di dalam semua akta ini notaris menerangkan atau memberikan dalam jabatannya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan oleh pihak lain. Dalam golongan akta yang dimaksud pada sub 2 termasuk akta-akta yang memuat perjanjian hibah, jual beli dan Pengikatan Jual beli (tidak termasuk penjualan di muka umum atau lelang), kemampuan terakhir (wasiat), kuasa dan lain sebagainya. Di dalam akta partij ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, di samping relaas dari notaris itu sendiri yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana yang dicantumkan dalam akta. Perbedaan di antara kedua golongan akta itu, dapat di lihat dari bentuk akta-akta itu. Dalam akta partij, dengan diancam akan kehilangan otensitasnya atau dikenakan denda, harus ditandatangani oleh para pihak atau para pihak yang bersangkutan, misalnya para pihak atau salah satu pihak buta huruf atau tangannya lumpuh dan lain sebagainya, keterangan tersebut harus dicantumkan oleh notaris dalam akta itu dan keterangan itu dalam hal ini berlaku sebagai pengganti tanda tangan (*surroaat tanda tangan*).

Didasarkan hal tersebut menurut penulis, maka untuk akta partij penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan. Untuk akta relaas tidak menjadi soal, apakah orang-orang yang hadir tersebut menolak untuk menandatangani akta itu. Misalnya pada pembuatan berita acara rapat

para pemegang saham dalam PT orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditandatangani, maka cukup notaris menerangkan di dalam akta, bahwa para pemegang saham yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta otentik. Perbedaan yang dimaksud di atas menjadi penting, dalam kaitannya dengan pemberian pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta itu. Kebenaran isi dari akta pejabat (*ambtelijk akte*) tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta, palsu, dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, tetapi keterangan itu adalah tidak benar, artinya terhadap keterangan yang diberikan itu diperkenankan pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Hubungannya dengan apa yang diuraikan di atas maka secara otentik pada akta *partij* menjamin kepastian terhadap pihak lain, ialah :

- 1) Tanggal dari akta itu;
- 2) Tanda tangan-tanda tangan yang ada dalam akta itu;
- 3) Identitas dari orang-orang yang hadir (*Comparanten*);
- 4) Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangkanketerangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.

Pada umumnya akta notaris itu terdiri dari tiga bagian, ialah :

- a. Komparisi, yang menyebutkan hari dan tanggal akta, nama notaris, dan tempat kedudukannya nama dari para penghadap, jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain, yang harus disebutkan juga jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.
- b. Badan dari Akta, yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat otentik, umpamanya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (*wasiat*) dan lain-lain.
- c. Penutup dari akta yang mempunyai rumusan tersendiri Di dalam komparisi ini dijelaskan dalam kualitas apa seorang menghadap pada

notaris, umpamanya apakah untuk dirinya sendiri penghadap atau sebagai wakil dari orang lain, umpamanya sebagai wali, dalam hal orang yang diwakilinya karena belum dewasa tidak mempunyai kemampuan melakukan tindakan hukum sendiri; atau sebagai pengampu (*curatele*) dalam hal yang diwakili itu ditaruh di bawah pengampuan (*under curatele*); ataukah sebagai kuasa, ialah orang yang diberi kuasa.

Dalam hal-hal tersebut di atas harus disebutkan atas dasar apa curator bertindak untuk mewakili orang lain, sedangkan nama, jabatan dan tempat tinggal orang yang diwakilinya itu harus disebutkan dengan jelas, apabila dasar perwakilan itu suatu surat kuasa, maka harus dibedakan antara surat kuasa di bawah tangan dan surat kuasa notaris (*notariel*). Notaris yang bersangkutan harus yakin lebih dahulu bahwa surat kuasa itu diberi materai yang cukup menurut Undang-Undang Bea Materai, yaitu Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985. Hari, tanggal dan tahun dari akta biasanya disebutkan pada permulaan komparasi, tetapi ada juga notaris yang mempunyai kebiasaan untuk menyebutkannya dalam penutup akta.

Badan atau isi dari akta menyebutkan ketentuan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap. Misalnya dalam akta pengikatan jual beli, maka dalam badan dan akta itu disebutkan apa yang dikehendaki oleh penghadap. Penutup dari akta merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat di mana akta itu dibuat dan nama-nama, jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi instrumentair. Biasanya dalam komparasi nama-nama saksi ini tidak disebut, melainkan hanya ditunjuk kepada nama-namanya yang akan disebut di bagian akhir akta ialah di bagian penutup. Selanjutnya di bagian penutup ini disebutkan, bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, dan sesudah itu ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan notaris.

Akta yang dibuat dengan tidak memenuhi Pasal 1868 KUHPerdato bukanlah akta otentik atau disebut juga akta di bawah tangan. Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan ialah:

- 1) Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Ia memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang

diperbuat /dinyatakan dalam akta ini. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi Hakim itu merupakan “Bukti Wajib/Keharusan” (*Verplicht Bewijs*). Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa Akta otentik itu palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu. Oleh karena itulah maka akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian, baik lahiriah, formil maupun materil (*Uitwendige, formiele, en materiele bewijskracht*).

2) Akta di bawah tangan bagi Hakim merupakan “Bukti Bebas” (*Vrije Bewijs*) karena akta di bawah tangan ini baru mempunyai kekuatan bukti materil setelah dibuktikan kekuatan formilnya. Sedang kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu. Dengan demikian akta di bawah tangan berlainan dengan akta otentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu. Tentang kekuatan pembuktian dari akta notaris dapat dikatakan bahwa tiap-tiap akta notaris mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut :

- a. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), ialah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan akta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Tiap-tiap akta Notaris/PPAT dapat dinilai sampai dengan kekuatan pembuktiannya dan bagaimana perbandingan dari kekuatan pembuktian yang

tersimpul di dalamnya, disini akta Notaris/PPAT akan menjadi persoalan apabila obyek yang dimuat dalam akta tersebut disengketakan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dalam suatu akta notaris menurut penulis telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna. Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
- b. cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

Selain hal tersebut perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan istilah “semua” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bersama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama. Di dalam istilah ‘semua’ itu, terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *partij autonomie*. Dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat

menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Yang dimaksud dengan secara sah di sini ialah bahwa perbuatan perjanjian harus mengikuti apa yang ditentukan oleh (Pasal 1320 KUHPerdato).

Akibat dari apa yang diuraikan tadi yaitu, perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak kecuali kesepakatan antara keduanya. Dalam perjanjian terdapat asas kedudukan yang seimbang diantara kedua belah pihak. Undang-undang mengatur tentang isi perjanjian dalam Pasal 1329 dan 1327 KUHPerdato. Dan dua ketentuan ini, disimpulkan bahwa isi perjanjian terdiri dari elemenelemen sebagai berikut :

- a. Isi perjanjian;
- b. Kepatuhan;
- c. Kebiasaan.

Isi perjanjian ialah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian itu. Kepatuhan adalah ulangan dari kepatuhan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdato. Kebiasaan adalah yang diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdato berlainan dengan yang terdapat dalam Pasal 1347 KUHPerdato. Kebiasaan yang tersebut dalam Pasal 1339 KUHPerdato bersifat umum, sedangkan yang disebut Pasal 1327 KUHPerdato ialah kebiasaan yang hidup di tengah masyarakat yang bersifat memaksa tidak dapat dilanggar para pihak. Urutan isi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdato, mengenai keputusan peradilan mengalami perubahan sehingga urutan dari elemen isi perjanjian menjadi sebagai berikut :

- a. Isi perjanjian;
- b. Undang-undang;
- c. Kebiasaan;
- d. Kepatuhan.

Hal ini didasarkan pada Pasal 3A.B (*Algemene Bepalingen*) yang menentukan bahwa kebiasaan hanya diakui sebagai sumber hukum jika ditunjuk oleh undang-undang.

## **6. Penyelesaian dan Solusi atas Pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Tanah**

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas, bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan bila terjadi wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah diatur menurut ketentuan ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya tidak jauh berbeda antara ganti

rugi yang disebabkan oleh karena wanprestasi atau karena perbuatan melanggar hukum hanya saja dalam perbuatan melanggar hukum dikenal adanya gugatan immateriil. Ganti rugi immaterril ini tida dapat ternilai dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga tidak menentukan mengenai besarnya ganti rugi yang harus diberikan atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melanggar hukum.

Upaya hukum yang dapat dilakukan adalah menggunakan Mediasi. Proses mediasi memunculkan informasi yang cukup sebagai bahan perundingan. Informasi-informasi yang disampaikan oleh kedua belah pihak menjadi sangat penting bagi mediator untuk dapat segera memberikan pendapatnya terhadap konflik yang tengah terjadi. Selain itu kedua belah pihak harus memberikan kewenangan yang cukup bagi mediator untuk menjadi penengah dalam konflik yang sedang dihadapi oleh kedua pihak. Kepatuhan para pihak dalam menaati kesepakatan yang dibuat dan pengaruh mediator dalam proses mediasi sangat mempengaruhi kesepakatan yang akan dicapai oleh pihak-pihak yang bersengketa.

Dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan selama ini tidak pernah timbul sengketa antara penjual dan pembeli dalam perjanjian jika saling menyadari apa yang menjadi hak dan kewajiban. Meskipun demikian dalam setiap perjanjian yang dibuat mencantumkan pasal yang mengatakan bahwa akan dilakukan musyawarah untuk menyelesaikan sengketa yang timbul.

Pada dasarnya upaya hukum yang dapat dilakukan sebagai alternatif penyelesaian sengketa tidak hanya mediasi. Selain mediasi juga di kenal dengan Consiliasi. Consiliasi merupakan pendamai atau lembaga pendamai. Bentuk ini sebenarnya mirip dengan apa yang diatur dalam Pasal 131 Herziene Inlandsch Reglement (HIR). Oleh karena itu, pada hakikatnya sistem peradilan Indonesia dapat disebut mirip dengan mix arbitration, yang berarti pada tahap pertama proses pemeriksaan perkara, majelis hakim bertindak sebagai conciliator atau majelis pendamai, setelah gagal mendamaikan, baru terbuka kewenangan majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara dengan jalan menjatuhkan putusan. Akan tetapi, dalam kenyataan praktek, terutama pada saat sekarang upaya mendamaikan yang digariskan pasal 131 Herziene Inlandsch Reglement (HIR), hanya dianggap dan diterapkan sebagai formalitas saja. Jarang ditemukan pada saat sekarang penyelesaian sengketa melalui perdamaian di muka hakim.

Alternatif lain adalah penggunaan Arbitrase. Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pada tanggal 12 Agustus 1999, Indonesia telah memiliki perangkat hukum yang secara khusus mengatur mengenai penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Pada dasarnya, penyelesaian sengketa di luar pengadilan memiliki nilai yang jauh lebih luhur dan ideal dari pada sekedar memenuhi tuntutan perkembangan dunia usaha dan lalu lintas perdagangan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan pada dasarnya memiliki prinsip fundamental yang bersumber dari hukum adat, yaitu prinsip atau asas rukun yang unsurnya meliputi:

- 1) Mengusahakan agar mendapat kesepakatan.
- 2) Menyelesaikan secara damai.
- 3) Mencapai persetujuan.
- 4) Mendapat pemecahan.

Sejalan dengan prinsip atau asas rukun tersebut, masyarakat hukum adat menerapkan mekanisme penyelesaian sengketa, yakni musyawarah untuk mufakat yang dilaksanakan dengan mengedepankan semangat kekeluargaan serta kesadaran untuk tidak sekedar “memutuskan perkara” dengan berorientasi pada pencapaian menang kalah, melainkan lebih kepada “menyelesaikan perkara” yang berorientasi pada “*win-win solution*.” Prinsip inilah yang seharusnya menjadi landasan filosofis dalam pembentukan undang-undang yang mengatur tentang penyelesaian sengketa alternatif.

Diharapkan bagi para pihak pembeli maupun pihak penjual dalam membuat suatu perjanjian diharapkan lebih berhati-hati lagi dalam pembuatan isi perjanjian tersebut dimana wajib dilihat terlebih dahulu apakah dalam perjanjian tersebut sudah terdapat klausula yang menerangkan atau mengawali tentang peristiwa pembatalan perjanjian dan sebab apa saja yang dapat membatalkan perjanjian, serta apa saja konsekuensinya bagi para pihak jika terjadi pembatalan. Hendaknya para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli diharapkan dapat memahami isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya serta memahami setiap klausul-klausul yang dicantumkan dalam perjanjian tersebut, sehingga apabila suatu saat terjadinya suatu sengketa atau perbedaan pendapat, permasalahan tersebut dapat diminimalisir dengan baik.

## KESIMPULAN

Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli adalah: a. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; b. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; c. Obyek jual beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa;d. Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak; e. Perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah; para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] E. Erlina, "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah," *El-Iqtishady*, vol. 1, no. 1, pp. 109–114, 2019.
- [2] M. Ramdhan, "Analisis Persepsi Masyarakat Terhadap Kebijakan Restorasi Lahan Gambut Di Kalimantan Tengah," *Risal. Kebijak. Pertan. DAN Lingkungan. Rumusan Kaji. Strateg. Bid. Pertan. dan Lingkungan.*, vol. 4, no. 1, p. 60, 2018, doi: 10.20957/jkebijakan.v4i1.20066.
- [3] A. Wahid, E. K. Dewi, and S. Sarip, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPerdara," *Mahkamah J. Kaji. Huk. Islam*, vol. 4, no. 2, pp. 205–219, 2019.
- [4] S. Melinda and G. Djajaputra, "Pembuatan Akta Notaris di Luar Wilayah Jabatannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris," *Syntax Lit. J. Ilm. Indones.*, vol. 6, no. 7, pp. 3521–3541, 2021.
- [5] P. M. Marzuki, *Penelitian Hukum*. 2009.
- [6] S. Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2012.
- [7] N. L. Y. S. Antari, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah," *Acta Com.*, vol. 3, no. 2, p. 280, 2018, doi: 10.24843/ac.2018.v03.i02.p05.

- [8] S. Wahyuni, B. Mading, and Z. Makkawaru, "Analysis of the Authority of Notary in Making the Deed of Contract Sale and Purchase of Land in Makassar City," *J. Paradig. Adm. Negara*, vol. 3, no. 2, pp. 131–137, 2021.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

---