

**ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH
DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn).

TESIS



Oleh :

TAUFIK RAKHMAN

NIM : 21301900094

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH
DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn).

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna
mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**

Oleh :

TAUFIK RAKHMAN

NIM : 21301900094

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021

**ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH
DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn).

TESIS


Oleh :

TAUFIK RAKHMAN


NIM : 21301900094

Program Studi : Magister Kenotariatan


Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,


Dr. H. Akhmad Khisni, SH., MH
NIDN : 06-0408-5701

Pembimbing II
Tanggal,


Dr. H. Amin Purnawan, SH., Sp.N., M.Hum
NIDN 06 0612 6501

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan


Dr. Marvanto, SH., MH.
NIDN. 06-2908-6301

**ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH
DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn).

TESIS

Oleh :

TAUFIK RAKHMAN

NIM : 21301900094

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 30 Agustus 2021
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN. 06-0707-7601

Anggota


Dr. H. Akhmad Khisni, SH., MH


NIDN : 06-0408-5701

Anggota


Dr. H. Amin Purnawan, SH., Sp.N., M.Hum

NIDN 06 0612 6501

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan


Dr. Marvanto, SH., MH.

NIDN. 06-2908-6301

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : TAUFIK RAKHMAN

NIM : 21301900094

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul

ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn).

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang,



TAUFIK RAKHMAN
NIM. 21301900094

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : TAUFIK RAKHMAN

NIM : 21301900094

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL

BELI SEBIDANG TANAH DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn).

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

Yang menyatakan,



TAUFIK RAKHMAN

NIM. 21301900094

* Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- ❖ Keberhasilan itu berproses. Berawal dari sebuah niat, lalu peluh bercampur dengan tetesan air mata dan doa-doa kita, juga doa orang-orang disekitar kita. Kegagalan di setiap langkah kita adalah sebuah bagian dari proses. Maka bersabarlah! Allah selalu menyertai orang-orang yang penuh kesabaran dalam proses menuju keberhasilan. Sesungguhnya kesabaran akan membuat kita mengerti bagaimana cara mensyukuri arti sebuah keberhasilan.
- ❖ Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, Dan kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap. (Q.S Al Insyirah : 6-8)
- ❖ Jangan pernah biarkan apa yang terjadi dimasa lalu merusak apa yang menunggu kita dimasa depan, karena selalu ada harapan dan kemungkinan terbaik ketika kita memulainya dengan baik.

PERSEMBAHAN :

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Allah SWT sebagai wujud rasa syukur atas ilmu yang Allah SWT berikan kepadaku.
- ♥ Kedua Orangtuaku Papah H. Sukirja dan Mamah Hj. Sabitun, BA (Almh), yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
- ♥ Kepada Istriku Tercinta Ufi Latifah dan anak-anakku Abid Rafi Syahrin, Abyan Rafi Kenzie dan Arfan Rafi Raffasya yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
- ♥ Kakakku Lia Shofiatun, Amd.,Keb., adik-adikku Nurul Khasanah, S.Km., Arief Rifa'i, S.Psi. dan Imam Nugraha, S.H. dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- ♥ Sahabat-sahabat terbaikku dan juga teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah Swt, atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn)."**. Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Drs. Bedjo Santoso, MT, Ph. D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

4. Dr. H. Akhmad Khisni.,SH.,MH. selaku Pembimbing I yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan
5. Dr. H. Amin Purnawan, SH.,Sp.N.,M.Hum., selaku dosen Pembimbing II yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
7. Staf administrasi, tata usaha dan perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
8. Kedua Orangtuaku Bapak H. Sukirja dan Ibu Hj. Sabitun, BA (Almh), yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
9. Kepada Istriku Tercinta Ufi Latifah dan anak-anakku Abid Rafi Syahrin, Abyan Rafi Kenzie dan Arfan Rafi Raffasya yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
10. Kakakku Lia Shofiatun, Amd.,Keb, adik-adikku Nurul Khasanah, S.Km, Arief Rifa'i, S.Psi dan Imam Nugraha, SH dan keluarga besar yang telah

memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan



11. Sahabat serta rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

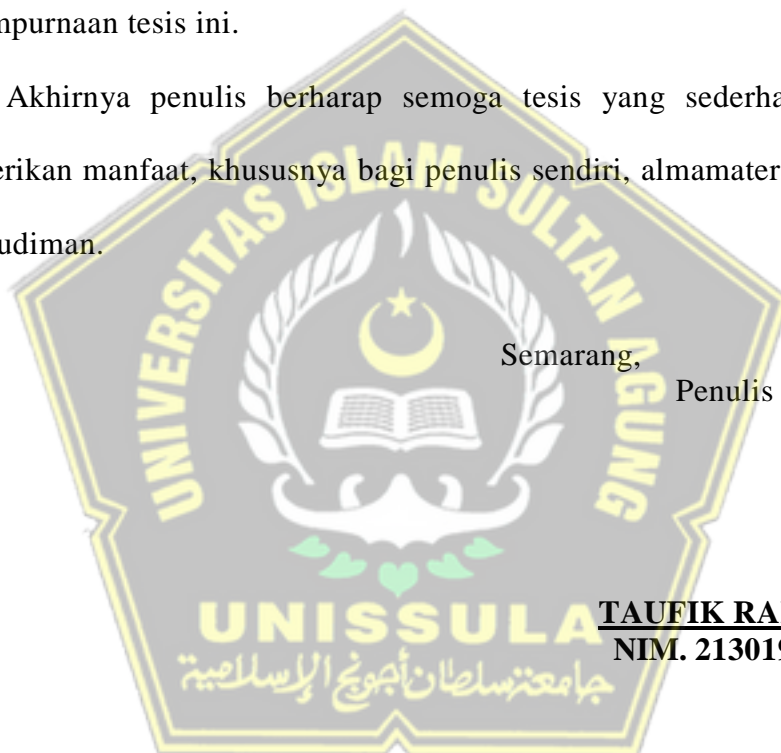
Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang mambangun penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang,

2021

Penulis



TAUFIK RAKHMAN
NIM. 21301900094

ABSTRAK

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 jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon dalam konstruksi kepastian hukum.

Metode yang digunakan peneliti adalah Yuridis Empiris (*sociolegal research*) dan spesifikasi dalam penelitian ini adalah termasuk deskriptif analitis. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari studi lapangan dengan wawancara dengan Hakim, Panitera di Pengadilan Negeri Kota Cirebon. Dan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa Proses Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon yaitu dibuatkan akta pembatalannya sendiri oleh para pihak dalam melakukan setiap perbuatan hukum, segala kemungkinan bisa terjadi, termasuk apabila para pihak ternyata sepakat untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah disepakati sebelumnya, melalui penetapan pengadilan pembatalan perjanjian yang tidak sah hanya dapat dilakukan oleh hakim atau instansi yang lebih tinggi atau lembaga yang berkompeten, batal dengan sendirinya adanya pembatalan perjanjian tersebut maka isi dari perjanjian itu dengan sendirinya juga batal demi hukum bahkan dianggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi.. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon Dalam Konstruksi Kepastian Hukum yaitu: batal demi hukum yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif (Pasal 1320 KUHPerdara): suatu hal tertentu, kausa yang diperbolehkan / halal/ legal, perjanjian tidak dapat dilaksanakan, karena perjanjian tersebut tidak begitu saja batal, tetapi tidak dapat dilaksanakan atau diteruskan keproses selanjutnya, karena masih mempunyai status hukum tertentu.

Kata Kunci : Pembatalan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Tanah

ABSTRACT

The binding agreement for the sale and purchase of land is often found in daily practice in the community as well as in notary offices. This agreement is an agreement that precedes the sale and purchase agreement of the land, which must be carried out before the PPAT (Land Deed Making Officer). The purpose of this study is to find out and analyze the process of canceling the binding sale and purchase agreement of a plot of land in the Cirebon City District Court. To find out and analyze the legal consequences of the cancellation of the sale and purchase binding agreement of a plot of land in the Cirebon City District Court in the construction of legal certainty.

The method used by the researcher is Juridical Empirical (sociolegal research) and the specifications in this study are descriptive analytical. The sources and types of data in this study are primary data obtained from field studies with interviews with judges, clerks at the Cirebon City District Court. And secondary data obtained from literature studies related to the theory of legal certainty and the theory of legal protection.

Based on the results of the research that the process of canceling the binding sale and purchase agreement of a plot of land at the Cirebon City Court, the parties make their own cancellation deed in carrying out any legal actions, all possibilities can occur, including if the parties have agreed to cancel the sale and purchase agreement that has been signed. previously agreed, through a court ruling that invalid agreement cancellations can only be made by a judge or higher institution or competent institution, automatically canceling the agreement, the contents of the agreement are automatically null and void by law, even if it is considered that the agreement is not never existed or never happened.. Legal Consequences Against Cancellation of Binding Agreement for Sale and Purchase of Land at the Cirebon City Court In Construction Legal certainty, namely: null and void, namely the non-fulfillment of objective conditions (Article 1320 of the Civil Code a): a certain thing, the cause is allowed / halal / legal, the agreement cannot be implemented, because the agreement is not simply canceled, but cannot be implemented or forwarded to the next process, because it still has a certain legal status.

Keywords: Cancellation, Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Land

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	Error! Bookmark not
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori	10
1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch.....	10
2. Teori Perlindungan Hukum.....	13
G. Metode Penelitian	15
1. Metode Pendekatan	16

2. Spesifikasi Penelitian	16
3. Jenis dan Sumber Data	17
4. Teknik Pengumpulan Data	18
5. Analisis Data	19
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II KAJIAN PUSTAKA	22
A. Tinjauan Umum tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	22
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	32
1. Pengertian Perjanjian	32
2. Syarat sahnya perjanjian	36
3. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian	38
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli	45
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	46
1. Pengertian Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah	46
2. Subjek dan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	53
3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	55
4. Kedudukan Penjual dan Calon Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	58
5. Perbedaan Perjanjian Jual Beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	61
E. Jual Beli dalam Perspektif Islam	64

BAB III HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN	
AKTA/LITIGASI	73
A. Proses Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah	
Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon	73
1. Posisi Kasus.....	73
2. Penggunaan Teori.....	81
3. Hasil Penelitian	85
B. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual	
Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon Dalam	
Konstruksi Kepastian Hukum.....	97
1. Penggunaan Teori	97
2. Hasil yang diperoleh.....	100
C. Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah	
Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon	111
BAB IV PENUTUP	118
A. Kesimpulan	118
B. Saran	119
DAFTAR PUSTAKA	121

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan 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 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari 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.

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Jual beli merupakan “salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual”.¹ Pembuktian akan suatu hak yang dimiliki seseorang baik suatu tanah dan atau bangunan, maupun dalam pelaksanaan memberikan tanah kepada pihak lain dengan cara menukar atau menjualnya memerlukan suatu akta.

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 jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). 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

¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 7.

saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah 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 tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

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.

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.

Keadaan ini tentu tidak menguntungkan atau bahkan dapat merugikan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah, sebab membuat pihak penjual harus menunda dahulu penjualan tanahnya. Terhadap pihak pembeli, menyebabkan tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Cara mengatasi hal tersebut serta untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan, ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Notaris. Notaris sebagai seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat berbagai macam perjanjian.²

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 77-78

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal, antara lain:³

“karena tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual yang pada akhirnya kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak berakhir batal karena melewati tenggang waktu yang disepakati, penjual menjual tanahnya kepada pihak lain, adanya kesepakatan dari para pihak, karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh Pengadilan atas gugatan dari salah satu pihak yang biasanya disebabkan karena salah satu pihak wanprestasi serta terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pembatalan akta PPJB”

Berkembangnya permasalahan yang ada, maka Peneliti ingin mengetahui lebih jauh bagaimana pertimbangan Hakim dalam memutuskan gugatan pembatalan perjanjian, apakah Hakim masih menerapkan atau bahkan tidak menerapkan aturan hukum sebagaimana yang ada dalam peraturan perundang-undangan? Dalam menjawab pertanyaan tersebut Peneliti melakukan riset di Pengadilan Negeri Cirebon dalam gugatan Nomor. yang kasusnya masih berjalan di Pengadilan 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn Negeri Cirebon. Hal ini dibuktikan dalam Gugatan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn tentang Gugatan Pembatalan Perjanjian.

Dalam hal ini masing-masing sebagai pihak dalam perkara semasa hidupnya bapak Hengky Choernia Prihanto mempunyai fasilitas kredit di PT.

³ T. Baswedan, “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”, *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4, 2014, hal. 16.

Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Cirebon (“PT. Bank BJB”) sebagaimana termaktub didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 25 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Doktorandus Ari Sandi Irawan, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Cirebon dengan tenor selama 120 (seratus dua puluh) bulan dari terhitung sejak tanggal pencairan kredit yaitu tanggal 25 Januari 2013 dan akan berakhir tanggal 25 Januari 2023, dengan plafon kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) serta besaran angsuran kurang lebih per bulannya adalah sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta Rupiah), dengan aset Sertifikat Hak Milik No. 2722 / Kesenden, hak tanggungan dari istrinya atas nama Irene Chariti bertulis Irene Charity, Fong dahulu Ling Ling.

Bahwa dalam perjalanannya mengangsur kepada PT. Bank BJB kemudian sekitar bulan Maret 2019, Hengky Choernia Prihanto mengalami kesulitan pendanaan yang berakibat kepada ketidakmampuan dalam pemenuhan kewajiban pembayarannya kepada PT. Bank BJB, yang tentunya akan membuat jaminan milik Irene Chariti menjadi objek sita bank.

Bahwa sekitar bulan Oktober 2019, Hengky Choernia Prihanto menyampaikan kepada Irene Chariti bahwasanya Hengky Choernia Prihanto telah dikenalkan oleh temannya yang bernama Sdr. Dharsono kepada seseorang yang dapat menyelesaikan permasalahan tersebut diatas, lalu kemudian pada bulan yang sama Hengky Choernia Prihanto bertemu dan berkenalan dengan Insinyur Haji Hasan. Insinyur Haji Hasan menyampaikan akan membantu permasalahan yang dihadapi oleh Hengky Choernia Prihanto

dan Irene Chariti untuk menyelesaikan hutang-hutang pada PT. Bank BJB dan mengambil jaminan milik Irene Chariti dengan aman dan baik.

Kemudian atas bujuk rayu oleh Insinyur Haji Hasan, belakangan Irene Chariti mengetahui bahwasanya Hengky Choernia Prihanto sekitar bulan November 2019, dikantor Hengky Choernia Prihanto menandatangani blangko notaris yang masih kosong, dan tidak dibacakan oleh Hengky Choernia Prihanto. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli 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. Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : **“ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Bagaimana proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon dalam konstruksi kepastian hukum?
3. Bagaimana pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon dalam konstruksi kepastian hukum.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan peralihan hak atas tanah.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam peralihan hak

atas tanah.

E. Kerangka Konseptual

1. Analisa diartikan sebagai prosedur melalui faktafakta yang berhubungan dengan setiap pengamatan yang diperoleh dan dicatat secara sistematis.⁴
2. Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi akan menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdata. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan, ia hanya lah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sesuatu perjanjian dimana penjual/developer mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas rumah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada developer sesuai dengan harga yang telah disetujui.⁵
4. Tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).⁶

⁴ A.A. Anwar Prabu Mangkunegara., *Manajemen SDM Perusahaan*. Remaja Rosda Karya. Bandung, 2001, hal. 13

⁵ Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 13

⁶ .A. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973, hal. 40

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch

Secara umum, diartikan bahwa kerangka teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa.⁷ Dalam penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori tujuan hukum. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori tujuan hukum. Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan azas prioritas.⁸

Teori Kepastian Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajakan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tidak dapat dilepaskan dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Kedua*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hal. 520 & 1041.

⁸ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 16 Juni 2021

banyak berkaitan dengan faktor di luar hukum itu sendiri.

Keberlakuan hukum dalam masyarakat harus memperhatikan kepastian hukum didalamnya agar hukum tersebut diterima oleh masyarakat. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch dalam Theo Huijbers adalah:

Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.⁹

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :¹⁰

- a. bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. hukum positif tidak boleh mudah diubah.

⁹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, hal. 163

¹⁰ <http://ngobrolinhukum.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/>, diakses tanggal 16 Mei 2021, pukul 22.05 wib.

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.¹¹ Kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.¹²

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I) 2008, hal. 158

¹² Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, 2006, hal. 82-83.

terhadap individu.¹³

Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Teori kedaulatan hukum menurut Krabbe:¹⁴ bahwa hukumlah memiliki kedaulatan tertinggi. Bahwa hukum dalam konteks kredit adalah Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh para pihak (Kreditur-Debitur), sehingga para pihak terikat dan tunduk dalam suatu perjanjian yang telah mereka buat. Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subyek hukum yang melakukan perjanjian.

2. Teori Perlindungan Hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.¹⁵ Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.¹⁶ Jadi, perlindungan

¹³ Peter Mahmud Marzuki I, Op.cit, hal.137

¹⁴ Soehino, *Ilmu Negara*. Liberty, Yogyakarta. 1998, hal.156

¹⁵ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hal. 600.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 38.

hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

Menurut Fitzgerald dalam buku yang ditulis oleh Satijipto Raharjo mengungkapkan bahwa “Teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.”¹⁷ Perlindungan hukum merupakan kebutuhan dalam lalu lintas hukum masyarakat, karena lalu lintas tersebut terdapat kepentingan dalam hubungan hukum masyarakat yang disebut dengan kepentingan hukum.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.¹⁸ Perlindungan hukum dalam masyarakat berjalan seiring dengan permasalahan yang muncul. Selain itu, perlindungan hukum muncul dan lahir dari instrumen hukum bertujuan untuk mengatur masyarakat dan tidak semata-mata dibuat begitu saja. Perlindungan hukum tersebut pada dasarnya dibuat dan digali dari perilaku masyarakat berdasarkan kesepakatan antara masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat.

¹⁷ Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 53.

¹⁸ *Ibid*, hal 69

Mengingat ideologi Negara Indonesia adalah Pancasila, oleh sebab itu Perlindungan hukum di dalam negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan.¹⁹ Untuk itu, setiap muncul wanprestasi dalam suatu perbuatan hukum antara pihak, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan dan musyawarah.

Tercermin dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang merupakan hukum privat, namun disisi lain tanah merupakan barang yang bernilai ekonomis maka tidak jarang terdapat masalah ataupun wanprestasi. Untuk mencegah hal tersebut peran notaris sangat penting. Notaris merupakan perjabat negara yang memiliki tugas untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan hukum. Untuk itu, Notaris memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang untuk memberikan perlindungan hukum para pihak yang melakukan tindakan hukum dan menghindari adanya wanprestasi.

G. Metode Penelitian

Suatu penelitian metode merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Sebagai suatu karya ilmiah, penelitian ini mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 84.

pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya.²⁰ Dalam melaksanakan penelitian ini, maka penulis menggunakan metodologi sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang rumah di pengadilan negeri Kota Cirebon.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya,²¹ karena

²⁰ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiyono, *Metode Penelitian Hukum*, FH UMS, 2004, hal 3.

²¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001, hal. 43

penelitian ini diharapkan memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang rumah di pengadilan negeri Kota Cirebon. Disamping itu bertujuan memberikan gambaran dan menganalisa permasalahan yang ada, dimana penelitian ini akan memaparkan segala hal.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer dan data sekunder, yaitu sebagai berikut :

- a. Data Primer merupakan data yang di dapat dari lapangan, data di peroleh dari responden. Responden yaitu seseorang atau masyarakat yang memberikan jawaban atas pertanyaan dari peneliti.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan, data sekunder yang di kumpulkan pada penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.²²
 - 1) Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Dalam penelitian ini yang di pakai antara lain :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

²² Soejono Soekarno, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Cet41, Raja Grafindo Persaha, Jakarta, 2008, hal 53.

Pendaftaran Tanah

d) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

e) Undang-undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan Hukum yang bukan berbentuk norma hukum, namun berupa pendapat para ahli, bahan ini di dapat dari literature atau buku-buku hukum, majalah, Koran, internet, karya tulis sarjana-sarjana baik berupa skripsi, tesis maupun disertasi.

3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini adalaj Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan tehnik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Interview (wawancara)

Wawancara ialah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai , dan merupakan proses interaksi dan komunikasi.²³ Wawancara ini dilakukan dengan tujuan

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penulisan Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1998, hal. 57.

untuk memperoleh data atau keterangan-keterangan terhadap orang-orang yang dianggap mengetahui dan dimungkinkan diperoleh data yang berguna serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Hakim dan Panitera di Pengadilan Negeri Kota Cirebon.

b. Studi Kepustakaan

Metode kepustakaan ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang merupakan cara pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisir dan mempelajari ketiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan sumber daya yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber tertulis, gambar (foto), dan karya-karya monumental, yang semuanya itu memberikan informasi bagi proses penelitian.

5. Analisis Data

Membahas pokok permasalahan dan menganalisis data yang telah diperoleh, maka penulis menggunakan segala informasi dan data yang telah diperoleh, baik itu data primer maupun data sekunder. Kemudian penulis analisis secara kualitatif yang kemudian disajikan secara deskriptif.

H. Sistematika Penulisan

Sebagai gambaran secara garis besar mengenai materi penulisan ini maka penulis menguraikan sistematika penulisan ini sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan mengenai

- A. Tinjauan Umum tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli,
- B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
- C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli
- D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- E. Jual Beli dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas tentang:

- A. Proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon
- B. Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon dalam konstruksi kepastian hukum

C. Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon

BAB IV PENUTUP

Sebagai Penutup penulis akan menarik Simpulan dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan Saran-saran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Kebatalan menyangkut suatu persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, terdiri dari empat syarat yakni syarat pertama yakni adanya kesepakatan kedua belah pihak, syarat kedua adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, syarat ketiga adanya obyek tertentu dan syarat keempat yakni adanya kausa yang halal. Menurut Subekti keempat syarat tersebut di bagi menjadi dua kategori, yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, tidak terpenuhinya salah satu atau kedua-dua unsur tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan/dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Perjanjian yang tidak dimintakan pembatalan dianggap tetap berlaku, sehingga penekanan terhadap pembatalan ada pada inisiatif para pihak.

Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif suatu perjanjian, dengan konsekuensi tidak terpenuhinya salah satu atau keduanya menyebabkan perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum dianggap telah gagal, sehingga tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di

depan hakim, disebut *null and void* (batal demi hukum).²⁴ Batal demi hukum tidak mensyaratkan inisiatif para pihak, karena perjanjian oleh hukum dianggap tidak pernah ada. Dalam konteks hukum perjanjian Indonesia, menurut KUHPerdara, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu menurut Elly Erawati dan Herlien Budiono dapat dikelompokkan ke dalam 5 (lima) kategori sebagai berikut:²⁵

1. Perjanjian dapat dibatalkan;
2. Perjanjian batal demi hukum;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*;
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.

Dari kelima alasan untuk membatalkan perjanjian, diantaranya adalah terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat. Menurut Munir Fuady, perjanjian bersyarat (*conditional contract*) merupakan suatu perjanjian yang pelaksanaannya atau pemberhentian pelaksanaannya bergantung pada suatu faktor tertentu yang belum tentu akan terjadi di masa akan datang.²⁶

Syarat batal dalam suatu perjanjian, adalah berlaku surut. R. Subekti berpendapat bahwa:

Dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi akan menghentikan perjanjiannya, dan

²⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, 2004, Jakarta, hal.19

²⁵ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hal.5.

²⁶ Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*. Citra Aditya Bakti, 2003. Bandung: Hal. 103

membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdara. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan, ia hanya lah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.²⁷

Sifat dari pembatalan perjanjian yang berlaku surut, maka perlu kiranya ditetapkan beberapa hal yang membatasi pembatalan itu, di antaranya terdapat keseimbangan kedudukan dari para pihak itu sendiri. Elly Erawati dan Herlien Budiono mengemukakan pendapatnya sebagai berikut alasan pembatalan terjadi jika telah memenuhi syarat-syarat batalnya perjanjian, selain itu terjadi jika salah satu pihak telah diberikan kewenangan untuk membatalkan perjanjian dengan mengeluarkan suatu pernyataan timbulnya suatu fakta atau keadaan tertentu terjadi. Penekanan pendapat Elly Erawati dan Herlien Budiono adalah kewenangan para pihak untuk membatalkan suatu perjanjian baik sebagian atau seluruhnya dilandaskan pada asas keseimbangan.²⁸

Pembatalan lebih mengarah pada suatu pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan perjanjian. Misalnya dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang dibatalkan, harga sewa yang telah dibayarkan harus dikembalikan kepada pihak penyewa dan penyewa mengembalikan obyek sewa seperti saat belum disewa. Pendapat ini didukung oleh Jaap Hijma, yang menjelaskan bahwa pembatalan memiliki efek retroaktif hingga ke waktu perjanjian itu disepakati atau terjadi, oleh karena itu, konsekuensi dari suatu pembatalan identik dengan konsekuensi

²⁷ R. Subekti I, *op.cit*, hal.82.

²⁸ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *op.cit*, hal.83

dari ketidakabsahan awal.²⁹

Gunawan Wijaja, menguraikan mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat, baik keabsahan yang dipertanyakan oleh salah satu pihak karena kurangnya kapasitas atau karena tidak adanya kesepakatan bebas, maupun yang digugat oleh pihak ketiga karena perjanjian tersebut merugikan kepentingannya yang harus dilindungi oleh hukum. Dalam hal ini pembatalan masuk dalam lapangan hukum perjanjian, karena masalah pembatalan ini tidak mengenai masalah pelaksanaan prestasi, pemenuhan kewajiban atau pembayaran utang.³⁰

Alasan yang dikemukakan oleh Gunawan Widjaja adalah karena sesungguhnya prestasi tidak pernah ada dari awal, yang mana pembatalannya hanya dapat dilakukan oleh pengadilan dan berpendapat bahwa jika suatu pembatalan disepakati lebih dahulu di awal perjanjian, merupakan suatu hal yang tidak layak, karena yang dinamakan pembatalan adalah mengembalikan segala sesuatu seperti keadaan semula, seperti pada saat perjanjian pertama kali disepakati dan hal tersebut tidak mungkin sama sekali ketika sudah ada usaha dari salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya.³¹

Pembatalan dalam konteks ini berbeda dengan pembatalan yang telah dipenuhi dalam syarat batal pada perikatan bersyarat. Pembatalan dalam perikatan bersyarat berada dalam lapangan hukum perikatan bukan perjanjian. Hukum perjanjian bersifat terbuka sebatas pada saat pembentukan perjanjian

²⁹ Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligations) Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hal.149

³⁰ Gunawan Wijaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Cet.1*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 305-307.

³¹ Ibid

berdasarkan kesepakatan bebas, mengenai suatu hal dalam lapangan harta kekayaan, serta tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, namun segera setelah perjanjian itu dibentuk, para pihak tidak lagi bebas untuk menentukan kehendaknya, bahkan untuk membatalkannya, para pihak memerlukan bantuan hakim pengadilan.³² Perjanjian yang batal demi hukum memiliki karakteristik perjanjian dianggap tidak pernah ada dan mengembalikan ke keadaan posisi semula sebelum perjanjian dibuat.

Elly Erawati dan Herlien Budiono berpendapat bahwa batal demi hukum merupakan frasa di bidang hukum yang bermakna sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah karena berdasarkan hukum (atau dalam arti sempit berdasarkan peraturan perundang-undangan) memang begitulah adanya. Batal demi hukum menunjukkan bahwa tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut terjadi seketika, spontan, otomatis dengan sendirinya, sepanjang persyaratan atau keadaan yang membuat batal demi hukum itu terpenuhi.³³

Akibat hukum perjanjian yang sah adalah mengikat para pihaknya dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar perjanjian itu, maka terhadapnya dianggap sama dengan sama dengan melanggar undang-undang, yang akan memiliki sanksi hukum. Perjanjian yang sah tidak dapat dihentikan secara sepihak. Jika salah satu pihak berkeinginan membatalkan maka haruslah mendapatkan persetujuan

³² Ibid. hal. 308.

³³ Elly Erawati dan Herlien Budiono, op.cit, hal.4.

dari pihak lainnya.

Perkecualian diberikan oleh undang-undang terhadap pemutusan sepihak yakni apabila ada alasan yang cukup yang berdasarkan undang-undang maka perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak. Pada intinya sepanjang perjanjian itu tidak melanggar unsur-unsur yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian dianggap mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berikut dikemukakan kondisi-kondisi yang menyebabkan batalnya perjanjian dan pengaturannya atau dasar hukumnya, sebagai berikut:

1. Batal Karena Tidak Terpenuhinya Salah Satu Syarat Sahnya Perjanjian

Batalnya suatu perjanjian menyangkut suatu persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara terdiri dari empat syarat yakni syarat pertama yakni adanya kesepakatan kedua belah pihak, syarat kedua adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, syarat ketiga adanya obyek tertentu dan syarat keempat yakni adanya kausa yang halal. Menurut R. Subekti keempat syarat tersebut dibagi menjadi dua kategori, yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, tidak terpenuhinya salah satu atau kedua-dua unsur tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan/dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Perjanjian yang tidak dimintakan pembatalan dianggap tetap berlaku, sehingga penekanan terhadap pembatalan ada pada inisiatif para pihak. Syarat ketiga dan keempat

merupakan syarat obyektif suatu perjanjian, dengan konsekuensi tidak terpenuhinya salah satu atau keduanya menyebabkan perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum dianggap telah gagal, sehingga tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan hakim, disebut *null and void*.³⁴

2. Batal Karena Terpenuhi Syarat Batal Dalam Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat merupakan salah satu bentuk perikatan yang dikenal dalam masyarakat. Dalam KUHPerdota sendiri perikatan bersyarat didefinisikan sebagai perikatan yang digantungkan pada syarat. Syarat itu adalah peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi. Perikatan dengan syarat ini dibedakan menjadi dua, yakni perikatan dengan syarat tangguh dan perikatan dengan syarat batal. Perikatan dengan syarat tangguh yakni menangguhkan lahirnya perikatan hingga syarat yang dimaksud terjadi. Sedangkan perikatan dengan syarat batal, perikatan yang sudah lahir justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. Dalam prakteknya syarat batal ini sering dicantumkan dalam klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekuensinya bagi para pihak.

³⁴ R. Subekti I, op.cit, hal. 22.

Pembatalan perjanjian yang diatur dalam perjanjian (terminasi) dapat dilakukan dengan penyebutan alasan pemutusan perjanjian, dalam hal ini dalam perjanjian diperinci alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutus perjanjian. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjiannya, tetapi hanya wanprestasi yang disebutkan dalam perjanjian saja. Cara lain pembatalan perjanjian yang diatur dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Sebenarnya hal tersebut hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh kedua belah pihak. Pengenyampingan Pasal 1266 KUHPdata juga sangat sering dicantumkan dalam perjanjian untuk mengatur pemutusan perjanjian. Pengenyampingan pasal 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 ini sendiri sebenarnya masih merupakan kontroversi diantara para ahli hukum maupun praktisi. 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 KUHPdata harus secara tegas dikesampingkan, beberapa alasan yang mendukung pendapat ini misalnya Pasal 1338 ayat (1) yang mengatur

bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya, sehingga pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara ini harus ditaati oleh kedua belah pihak, ditambah lagi bahwa jalan yang ditempuh melalui pengadilan akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama sehingga hal ini tidak efisien bagi para pelaku bisnis.³⁵

Di samping penentuan pemutusan 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. Bila peringatan tersebut masih tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung memutuskan perjanjian tersebut.³⁶ Pemberian peringatan seperti ini sejalan dengan Pasal 1238 KUHPerdara:

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Beberapa Praktisi maupun Ahli Hukum lain menyatakan bahwa wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian tetapi harus dimintakan kepada hakim. Hal ini didukung oleh alasan bahwa jika pihak debitur wanprestasi maka kreditur masih berhak

³⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisis Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hal. 63

³⁶ Munir Fuady, *op.cit*, hal. 93-94

mengajukan gugatan agar pihak debitur memenuhi perjanjian. Selain itu berdasarkan pasal 1266 ayat 4 KUH Perdata, hakim berwenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dalam jangka waktu paling lama satu bulan, untuk memenuhi perjanjian meskipun sebenarnya debitur sudah wanprestasi atau cedera janji. Dalam hal ini hakim mempunyai *discrecy* 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, Suharnoko berpendapat harus dipertimbangkan kasus demi kasus dan pihak yang membuat perjanjian. Penulis sendiri sepakat dengan pendapat Suharnoko, penyimpangan Pasal 1266 KUHPerdata 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 kesewenangwenangan 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.

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah pertemuan kehendak para pihak yang berawal dari perbedaan kepentingan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Hukum perjanjian berkaitan dengan pembentukan dan melaksanakan suatu janji. Suatu janji adalah suatu pernyataan tentang sesuatu kehendak yang akan terjadi atau tidak terjadi pada masa akan datang.³⁷ Pada prinsipnya perjanjian terdiri dari satu atau serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam perjanjian. Esensi dari perjanjian itu sendiri adalah kesepakatan (*agreement*).³⁸ Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu

³⁷ Roger LeRoy Miller dan Gayland A. Jentz, *Businnes Law Today*, hal.181, dikutip dari Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, (selanjutnya disingkat Ridwan Khairandy II), 2009, hal.57.

³⁸ Ibid, hal. 58

tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.

Selain undang-undang sebagai sumber perikatan, perjanjian juga termasuk sumber dari perikatan. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1233 KUHPerdota yang mengatur “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”. Perikatan yang lahir karena perjanjian mempunyai perbedaan dari perikatan yang lahir dalam undang-undang, perikatan yang lahir dalam perjanjian mempunyai sifat sukarela dan kebebasan dari para pihak, pihak diberikan kebebasan untuk membuat suatu perjanjian dengan asas kebebasan berkontrak. Berbeda dengan perikatan yang timbul akibat dari Undang-undang, bahwa lain pada perjanjian yang melahirkan perikatan, maka disini dapat lahir perikatan antara orang/pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, tanpa orang-orang yang bersangkutan menghendakinya atau lebih tepat, tanpa memperhitungkan kehendak mereka.³⁹

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdota. Pasal 1313 KUHPerdota merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".⁴⁰ Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih

³⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, (selanjutnya disingkat J. Satrio II), 2001, hal. 40.

⁴⁰ Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor, 1994, hal. 282

lengkap, antara lain:

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴¹

Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;
- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapinya definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.⁴²

Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁴³

⁴¹ Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2009, hal.84

⁴² Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hal. 80-81

⁴³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 43

Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan `perbuatan' tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu :

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPerdara.

Jadi, menurut Setiawan dalam buku Pokok-pokok Hukum Perikatan, Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁴⁴

Pendapat Abdul Kadir Muhammad, Salim H.S., dan Setiawan bahwa pengertian perjanjian di dalam Pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas, artinya dalam pengertian tersebut hanya dijelaskan perbuatan seseorang mengikatkan diri dengan seorang lainnya dengan tidak menjelaskan bahwa perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang termasuk dalam lapangan harta kekayaan sebab Pasal 1313 masuk dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Penulis juga sependapat dengan Salim H. S. yang mengatakan bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara

⁴⁴ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bima Cipta, Bandung, 2008, hal. 14

belum mencerminkan asas konsensualisme atau kesepakatan. Kesepakatan merupakan hal yang penting dalam sebuah perjanjian, sebab merupakan syarat pertama sahnya suatu perjanjian.

Perjanjian menurut Penulis adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu atau lebih subjek hukum dengan satu atau lebih subjek hukum lainnya yang sepakat mengikatkan diri satu dengan lainnya tentang hal tertentu dalam lapangan harta kekayaan.

2. Syarat sahnya perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun

orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.⁴⁵

Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata);

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

⁴⁵ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni, Bandung, 1999, hal 12

3. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian

Dalam sebuah kaedah hukum dalam hal ini adalah hukum perjanjian terdapat latar belakang yang mendasari dibuatnya hukum perjanjian, latar belakang atau dasar tersebut sering kita kenal dengan istilah asas. Asas hukum bukanlah hukum yang konkrit, melainkan merupakan latar belakang peraturan yang konkrit dan bersifat umum atau abstrak.⁴⁶

Pada hukum perjanjian berlaku beberapa ketentuan mengenai asas-asas yang merupakan dasar keberlakuan hukum perjanjian. Asas-asas tersebut antara lain:⁴⁷

e. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contracts vrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengeyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam KUH Perdata. Sistem tersebut lazim disebut dengan sistem

⁴⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hal.33.

⁴⁷ Muliadi Nur., *Op Cit.*

terbuka (openbaar system). Hal tersebut juga dipertegas dalam rumusan angka 4 Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan asas ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.⁴⁸

Hal yang dilarang tadi diatur pada Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”

Berdasarkan gambaran umum tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwasannya pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang dan hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.⁴⁹

f. Asas Itikad Baik

Dalam hukum perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang

⁴⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal 46

⁴⁹ *Ibid*, hal. 46

atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedang Itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat.

g. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas Pacta Sun Servanda adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian maka pihak ke tiga bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ke tiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

Kalaulah diperhatikan istilah perjanjian pada Pasal 1338 KUH Perdata, tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur dalam KUHPerdata maupun dalam Kitab Undangundang Hukum Dagang atau juga perjanjian jenis baru, berarti di sini tersirat adanya larangan bagi

hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian. Adapun tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan perlindungan kepada para konsumen bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang yang mengikatnya. Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

h. Asas Konsensual

Maksud dari asas ini ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Sedangkan dalam Pasal 1329 KUH Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan. Terhadap asas konsensualitas ini terdapat pengecualian yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, misalnya perjanjian Formil dan perjanjian

Riil.

Dalam perjanjian formil, sesungguhnya formalitas tersebut diperlukan karena dua hal pokok, yaitu yang meliputi:

- 1) Sifat dari kebendaan yang dialihkan, yang menurut ketentuan Pasal 613n dan Pasal 616 KUHPerdara penyerahan hak milik atas kebendaan tersebut harus dilakukan dalam bentuk akta otentik atauakta dibawah tangan. Oleh karena pengalihan dari kebendaan yang demikian mensyaratkan diperlukannya akta, berarti harus dibuat secara tertulis, maka segala perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak milik atas kebendaan tersebut haruslah dibuat secara tertulis.
- 2) Sifat dari isi perjanjian itu sendiri, yang harus diketahui oleh umum, melalui mekanisme pengumuman kepada khalayak umum atau masyarakat luas. Jenis perjanjian ini pada umumnya ditemukan dalam perjanjian yang bertujuan untuk mendirikan suatu badan hukum. Salah satu contohnya adalah rumusan yang mewajibkan dibuatnya perjanjian pendirian firma dalam akta otentik adalah dengan tujuan agar setiap pihak yang berhubungan hukum dengan para pendiri firma, mengetahui keberadaan pertanggunganteng diantara para pendiri firma.
- 3) Hal lain yang juga menjadi perhatian adalah yang berhubungan dengan penjaminan kebendaan, dikarenakan penjaminan merupakan tindakan yang masuk kedalam perbuatan hukum yang

menerbitkan hubungan hukum kebendaan baru, yang memiliki sifat kebendaan pula (*jura in re aliena*) maka perjanjian pemberiannya harus dibuat secara tertulis, dalam pengertian memenuhi persyaratan formalitas tertentu.

Selanjutnya dalam perjanjian riil, maka suatu tindakan atau perbuatan diisyaratkan karena sifat dari perjanjian itu sendiri yang masih memerlukan tindak lanjut dari salah satu pihak dalam perjanjian, agar syarat kesepakatan bagi lahirnya perjanjian tersebut menjadi ada demi hukum.

Contohnya pada perjanjian pemberian hibah pada Pasal 1666 KUHPerdara, pada perjanjian tersebut dibutuhkan penerimaan yang dilakukan dengan akta hibah oleh penerima hibah yang naskah aslinya disimpan oleh Notaris. Sesuai dengan Pasal 1683 KUHPerdara yang isinya intinya tiada hibah yang sah tanpa sebelumnya ada persetujuan yang tegas dengan akta otentik oleh penerima hibah. Perjanjian-perjanjian tersebut merupakan pengecualian mengenai asas konsensualisme.

i. Asas Berlakunya

Suatu Perjanjian Asas ini dimaksudkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak, pihak ke tigapun tidak bisa mendapat keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang.

Asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam: Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi “Umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Kemudian diatur juga dalam Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi “Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat membawa rugi kepada pihakpihak ketiga; tidak dapat pihak Ketiga mendapat manfaat karenanya; selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.

j. Asas Keseimbangan

Pada asas ini dijelaskan para pihak dalam perjanjian harus memenuhi dan melaksanakan perjanjian secara seimbang dan tidak ada unsur paksaan.

k. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata, melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

l. Asas Kepastian Hukum

Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian sebagai undangundang bagi para pihak yang membuatnya. 9. Asas Obligator Maksudnya perjanjian tersebut sudah mengikat, tetapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak dan hak milik belum berpindah ke pihak lain. Diperlukan perjanjian kebendaan

untuk memindahkan hak milik yang sering disebut penyerahan.

m. Asas Moral

Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdota. Asas-asas tersebut diatas merupakan asas-asas yang menjadi dasar dari keberlakuan hukum perjanjian, jadi setiap perjanjian harus memenuhi asas tersebut agar sah dan dapat dipertahankan secara hukum.

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

R. Subekti memberikan pendapat mengenai pengertian jual beli, yaitu:⁵⁰

“Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “levering” secara yuridis. Mengenai sifat dari perjanjian jual beli, menurut para ahli hukum Belanda, perjanjian jual beli hanya mempunyai sifat obligator, atau bersifat mengikat para pihak.⁵¹

Menurut Wiryono Prodjodikoro, dalam setiap perjanjian ada dua macam subyek. Yang pertama dapat berupa individu, yaitu: penjual dan pembeli, dan yang kedua adalah seorang dapat berupa suatu badan hukum. Kedua subyek hukum tersebut dalam suatu perjanjian jual beli, masing-

⁵⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian (cetakan ketujuh)*, Alumni : Bandung, 1985, hlm. 1.

⁵¹ Wiyono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung : Jakarta, 1961, hal. 13

masing mempunyai hak dan kewajiban.⁵²

D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah merupakan perjanjian pendahuluan yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, dalam Pasal 42 ayat (1) menyatakan bahwa, “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan”. Pengertian Perjanjian pendahuluan jual beli tersebut dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1), bahwa perjanjian pendahuluan jual beli merupakan kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian pendahuluan jual beli tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Perjanjian ini diperlukan untuk mengamankan kepentingan penjual dan calon pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari.

⁵² Wiryono Prodjodikoro, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung : Jakarta, 1973, hal. 17.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli (AJB).

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi keberadaannya sesuai dengan ketentuan Undang-undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (sebagai *lex specialis*) yang mengharuskan dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli apabila objek jual beli masih dalam proses pembangunan, selanjutnya mengenai perjanjian pendahuluan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dengan adanya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, artinya substansi dalam PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tersebut harus sesuai dengan apa yang di amanatkan Kemenpera No 9 Tahun 1995.

Menteri Negara Perumahan Rakyat (MENPERA) mengeluarkan Surat Keputusan No 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya Pedoman Pengikatan Jual Beli tersebut. Dengan dikeluarkan kemenpera tersebut maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan tanah dan bangunan berupa rumah (khususnya pada perumahan) sebelum rumah tersebut selesai

pembangunannya.⁵³ Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara pihak developer dengan pihak calon pembeli.

Isi dari PPJB adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misalnya: calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanah beserta bangunan di atasnya kepada calon pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan sesuatu (misalnya: calon pembeli wajib mengangsur pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu objek sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isi dari PPJB dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya PPJB, yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda (bergerak maupun tidak bergerak) dan harga walaupun

⁵³ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hal. 62. Dikutip melalui Arkie V.Y Tumbelaka, *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik*, (Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba, 2012), hal. 56.

pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar (Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 KUH Perdata).

PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda (bergerak maupun tidak bergerak) dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar (Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 KUH Perdata) harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu di tandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada umumnya jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah maupun bangunan berupa rumah di atasnya, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Menurut Boedi Harsono, penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.⁵⁴

⁵⁴ Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012, hal.37. Lihat juga Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)* Cet.7, Djambatan, Jakarta, 1997

Pada jual beli hak atas tanah maupun bangunan di atasnya, disamping penyerahan fisik juga harus dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah). Oleh sebab itu, pada saat dibuatnya PPJB belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis, karena perjanjian ini masih merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa PPJB berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana PPJB merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli. Pada jual beli hak atas tanah dan bangunan (rumah) di atasnya, jual beli terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tujuan utama dibuatnya PPJB adalah untuk mengamankan kepentingan calon penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak yang terkait. Oleh karena itu, calon penjual dan pembeli berkewajiban untuk mentaati substansi dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjelaskan, bahwa:

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

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka isi dari perjanjian tersebut dapat berupa memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).⁵⁵ Akan tetapi, kewajiban para pihak tidak hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan saja, namun harus memperhatikan apa yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan ketertiban umum.

Abdul Hakim menjelaskan, dalam hukum perjanjian di Indonesia (KUH Perdata) untuk menentukan apakah substansi atau klausula dalam perjanjian merupakan klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya terdapat pengaturannya dalam Pasal 1337 dan Pasal 1339 KUH Perdata.⁵⁶ Ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan, bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik untuk ketertiban umum”. Selanjutnya dalam Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan, bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka perjanjian yang dibuat secara sah dengan disertai kesepakatan akan mengikat para pihak terkait didalamnya. Kesepakatan tersebut harus berangkat dari kehendak yang

⁵⁵ Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan bahwa, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

⁵⁶ Abdul Hakim, *Op. Cit.*, hal. 206.

bebas (dalam arti bebas dari paksaan sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 jo. 1324 KUH Perdata),⁵⁷ kekhilafan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1322 ayat (2), penipuan dalam Pasal 1328 ayat (1) diantara para pihak serta dinyatakan secara tegas dan tertulis pada PPJB Rumah. Kesepakatan menunjukkan adanya akibat hukum yang di kehendaki oleh para pihak.

PPJB yang dibuat antara developer dengan calon pembeli menunjukkan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer dengan calon pembeli rumah, selanjutnya yaitu adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan tanah dan rumah dari developer kepada calon pembeli.⁵⁸

Dokumen PPJB merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum antara developer dengan calon pembeli, dimana developer mengikatkan diri untuk menjual tanah dan/atau rumah kepada calon pembeli. Sedangkan calon pembeli sebagai konsumen membeli tanah dan/atau rumah dari developer dengan kewajiban untuk membayar harga jualnya dalam bentuk baik dengan pembayaran uang muka (down payment) dan sisanya diselesaikan sesuai dengan apa yang telah di sepakati dalam PPJB.

⁵⁷ Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan bahwa, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Selanjutnya, dalam Pasal 1324 KUH Perdata menyatakan bahwa, paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

⁵⁸ Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hal. 83-84. Lihat juga Abdul hakim, Op.Cit., hal. 120.

2. Subjek dan Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Subjek hukum adalah pemegang hak dan kewajiban dalam hukum, yang terdiri atas:⁵⁹

- a. Manusia atau pribadi kodrati, merupakan orang yang diberikan wewenang dan berkedudukan sebagai subjek hukum;
- b. Badan hukum atau pribadi hukum, merupakan subjek hukum yang tidak mempunyai wujud secara fisik, tetapi dalam hukum dianggap sebagai sesuatu yang dapat memiliki hak dan kewajiban. Terdiri dari dua macam yaitu: Badan Hukum Publik (misalnya Negara) dan Badan hukum Privat (Perseroan Terbatas, Koperasi, dll).

Persamaan antara manusia (pribadi kodrati) dengan Badan hukum adalah sama-sama merupakan subjek hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum, salah satunya adalah membuat suatu perjanjian. PPJB dibutuhkan untuk mengikat kata sepakat yang telah dicapai oleh penjual dan calon pembeli serta untuk mengantisipasi keadaan yang merugikan salah satu pihak setelah terjadinya perbuatan hukum jual beli. Kedua belah pihak sepakat untuk melakukan jual beli suatu objek yang telah disepakati. Dalam hal ini para pihak belum melakukan jual beli secara riil.

Pada umumnya, pihak yang berkepentingan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli menghendaki perbuatan hukum jual beli sebagai akhir dari hubungan yang mereka lakukan. Oleh karena itu

⁵⁹ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hal. 118.

subjek dari PPJB adalah penjual dan calon pembeli yang sepakat untuk membeli dan menjual objek dari perbuatan hukum jual beli. Tentunya, penjual dan calon pembeli yang mengikatkan diri dalam PPJB harus memenuhi syarat cakap untuk membuat perikatan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9/KPTS/M/1995 ditentukan bahwa subjek dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah perusahaan pembangun perumahan dan permukiman (developer) yang bertindak selaku penjual rumah, dan konsumen rumah yang bertindak selaku pembeli rumah yang selanjutnya disebut pembeli.⁶⁰

Suatu objek yang diperjanjikan haruslah dijelaskan dalam suatu perjanjian agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan kepentingan salah satu pihak. Objek perjanjian jual beli dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap. Benda adalah segala sesuatu yang jadi bagian alam kebendaan yang dapat dikuasai dan bernilai bagi manusia serta yang oleh hukum dianggap sebagai sesuatu yang utuh.

Beberapa persyaratan yang telah ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap objek tertentu dari suatu perjanjian, khususnya jika objek perjanjian tersebut berupa benda adalah sebagai berikut:⁶¹

⁶⁰ Antari Innaka, dkk, *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2011, hal.509.

⁶¹ Munir Fuady, Op. Cit., hal. 72.

- a. Benda yang merupakan objek perjanjian haruslah benda yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata);
- b. Pada saat perjanjian dibuat, minimal benda tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata);
- c. Jumlah benda tersebut boleh tidak tentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 KUH Perdata);
- d. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata);
- e. Tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata);

3. **Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

PPJB adalah sah apabila telah tercapai kesepakatan diantara para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang dimaksud dapat dituangkan dalam suatu akta tertulis maupun tidak tertulis. Akan tetapi, untuk menjamin kepastian hukum di antara para pihak, akan lebih baik apabila PPJB ditulis dalam suatu akta atau surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. Pihak yang dimaksud disini adalah penjual dan calon pembeli.

Pembuatan PPJB dapat dilakukan oleh para pihak yang terkait ataupun dilakukan dihadapan Notaris. Untuk membahas mengenai bentuk dari PPJB, akan diuraikan sebagai berikut :

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan, dibuat secara tertulis di atas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Pihak-pihak yang dimaksudkan adalah penjual dan calon pembeli. Mereka membuat suatu perjanjian yang isinya ditentukan sendiri berdasarkan kesepakatan para pihak dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar. Dasar hukum dari diperkenankannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang diperbolehkan oleh hukum perikatan.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Otentik

Pengertian akta otentik (Authentike Akte) menurut Pasal 1868

Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah :

“Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh dan/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.”

Oleh karena perikatan ini dibuat oleh Notaris, maka segala sesuatunya harus mengikuti Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Suatu akta otentik harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi serta disertai pembacaan oleh Notaris kemudian ditandatangani. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya diubah

menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 38 tentang

Bentuk dan Sifat Akta adalah sebagai berikut:

- 1) Setiap akta notaris terdiri dari:
 - a) Awal akta atau kepala akta;
 - b) Badan akta; dan
 - c) Akhir atau penutup akta.
- 2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a) Judul akta;
 - b) Nomor akta;
 - c) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun;
 - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- 3) Badan akta memuat:
 - a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
 - d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- 4) Akhir atau penutup akta memuat:
 - a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
 - b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;
 - d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang

apa yang dimuat di dalamnya kepada :

- a) Para pihak beserta ahli waris mereka atau;
- b) Orang-orang yang mendapat hak daripada mereka tersebut diatas.

Kelebihan dari akta otentik dibandingkan dengan akta yang dibuat di bawah tangan ialah grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial.⁶²

4. Kedudukan Penjual dan Calon Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Penjual merupakan sebuah badan hukum yang melakukan kegiatan usaha untuk melakukan pembangunan perumahan, sedangkan calon pembeli merupakan konsumen rumah yang akan melakukan jual beli rumah. Kedudukan Para pihak dalam melakukan suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat agar perjanjian tersebut dapat berlaku secara sah, syarat sahnya suatu perjanjian diatur berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu, sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan syarat kedua dari syarat sahnya suatu perjanjian adalah “kesepakatan” dan “kecakapan” yang merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat yaitu “hal tertentu” dan “sebab

⁶² G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet 3, Erlangga, Jakarta, 1996, hal. 54.

yang halal” merupakan syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal ini, baik pihak penjual maupun calon pembeli sebagai subjek hukum yang juga memegang dan memiliki hak dan kewajiban dalam hukum haruslah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam membuat atau mengadakan suatu perjanjian serta memperhatikan asas-asas yang dikenal dalam hukum perjanjian, yaitu asas keseimbangan dalam perjanjian.

Kedudukan antara kedua belah pihak, baik pihak penjual maupun calon pembeli adalah setara dan seimbang. Namun, terkadang terdapat ketidakseimbangan jika kedudukan salah satu pihak lebih kuat daripada pihak yang lainnya yang berpengaruh terhadap hubungan prestasi satu dengan yang lainnya, serta menyebabkan kekacauan keseimbangan dalam suatu perjanjian, maka dalam hal ini bagi pihak yang dirugikan merupakan alasan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan perjanjian tersebut.⁶³ Apabila kesepakatan antara kedua belah pihak telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.

Pada umumnya hak bagi pihak penjual yaitu menerima harga yang telah dijualnya dari pihak pembeli.⁶⁴ Adapun Kewajiban penjual yaitu:

- a. Menyatakan dengan tegas tentang jual beli tersebut;

⁶³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2006, hal.318.

⁶⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta: 2003, hal. 55.

- b. Menyerahkan benda, dimana penyerahan benda adalah suatu pemindahan benda yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli;
- c. Kewajiban menanggung pembeli, kewajiban menanggung dari si penjual adalah agar penguasaan benda secara aman dan tentram serta agar apabila terdapat cacat pada benda tersebut secara tersembunyi dapat diterbitkan alasan untuk pembatalan;
- d. Kewajiban untuk menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun pihak penjual tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali diperjanjikan;
- e. Kewajiban untuk mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui benda yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian, dan bunga kepada si pembeli;
- f. Jika benda dijual disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Pembeli juga memiliki hak dan kewajiban, hak bagi pembeli adalah menerima benda yang telah dibelinya baik secara nyata maupun secara yuridis. Adapun yang menjadi kewajiban pembeli yaitu:⁶⁵

- a. Membayar harga pembelian terhadap benda pada waktu dan tempat yang telah di tentukan (Pasal 1513 KUH Perdata);

⁶⁵ Ibid., hal. 55-56.

- b. Membayar bunga dari harga pembelian, jika benda yang dijual dan diserahkan memberikan hasil (pendapatan);

PPJB memuat hal-hal apa saja yang menjadi hak dan kewajiban bagi calon pembeli serta yang menjadi hak dan kewajiban bagi pihak penjual. Meskipun pada dasarnya antara PPJB yang dibuat oleh developer yang satu dengan developer lainnya tidak memiliki kesamaan dalam mengatur hak dan kewajiban secara mutlak, namun pada umumnya memiliki garis besar yang hampir sama dalam hal pengaturannya sesuai dengan ketentuan Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

5. Perbedaan Perjanjian Jual Beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

- a. Perjanjian Jual Beli

Jual beli tanah dan bangunan di atasnya merupakan salah satu peralihan hak atas tanah beserta bangunan di atasnya dari penjual kepada pembeli.⁶⁶ Beralihnya hak atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu perbuatan hukum atau karena suatu peristiwa hukum.⁶⁷ Jual beli dalam hukum adat menganut asas terang dan tunai. Terang artinya perbuatan hukum jual beli dilakukan dihadapan orang banyak atau dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sedangkan tunai maksudnya adalah perbuatan hukum pemindahan

⁶⁶ Harum Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cet 1, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 50.

⁶⁷ Ibid., hal. 51.

hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai pada saat yang bersamaan dengan penyerahan objek jual beli.⁶⁸

Ketentuan dalam Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa, “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui”. Jual beli dalam pengertian ini baru menciptakan perikatan berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan, maka dikatakan bahwa jual beli menurut pasal tersebut bersifat obligatoir, artinya hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli. Hal tersebut kemudian diperjelas dalam ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa, “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata”. Jadi pembayaran harga tidak mempunyai peranan dalam memindahkan hak milik, biarpun pembeli sudah membayar harga, kalau barangnya belum diserahkan ia tidak akan menjadi pemilik. Sebaliknya kalau barang sudah diserahkan walaupun harga belum dibayar, pembeli sudah menjadi pemilik dan ia hanya mempunyai utang saja kepada penjual.⁶⁹

Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli walaupun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum

⁶⁸ Shinta Christie, Op. Cit, hal. 42.

⁶⁹ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet 9, Sumur Bandung, Bandung, 1991, hal. 13.

Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” (juridische levering).⁷⁰ Ketentuan mengenai penyerahan yuridis diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan sebagaimana diuraikan diatas, menurut hukum adat khusus untuk hak atas tanah tidak dapat diterima, sebab hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat menganut asas terang dan tunai.

Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-undang Pokok Agraria adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.⁷¹ Pengertian ini yang diambil sebagai hakikat jual beli yang berlaku sekarang ini. Jual beli hak atas tanah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak, harus dibuktikan dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

“Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB adalah perjanjian pendahuluan dari perjanjian jual beli yang keberadaannya diakui oleh Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (sebagai *lex specialis*). Kitab

⁷⁰ Harum Al Rasyid, Op. Cit., hal. 52-53.

⁷¹ Effendi Parangin-Angin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet 4, Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 13.

Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), tetapi jika mengacu pada unsur-unsur sebuah perjanjian dan dengan adanya kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian tersebut maka PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tersebut juga tunduk pada Buku Ke-III tentang Perikatan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Perjanjian semacam ini dapat diperuntukan bagi objek perjanjian yang berupa benda tetap (misalnya tanah dan bangunan/rumah yang masih dalam proses pembangunan). Oleh karena itu, PPJB tunduk pada hukum perikatan dengan adanya kesepakatan yang dibuat para pihak (Pasal 1320 ayat (1) Jo. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata), ketentuan dalam PPJB tersebut yang kemudian akan dituangkan kedalam perjanjian pokok.

E. Jual Beli dalam Perspektif Islam

Jual beli dalam Islam termasuk pada kajian fikih, khususnya fikih muamalah. Fikih lahir dari pemahaman ulama terhadap teks-teks ke-Agamaan, baik Alqur'an maupun hadis. Setiap ulama memiliki metode tersendiri dalam menggali sebuah hukum, termasuk di dalamnya jual beli.

Imam Hanafi (Abu Hanifah) seorang ulama mazhab fikih dengan pendekatan rasional, sehingga terkenal dengan aliran rasiolan. Imam ini dalam menggali sebuah hukum, langkah-langkah yang ditempuh dengan cara melihat Alqur'an, kemudian hadis, selanjutnya qiyas, dan terakhir istihsan.

Hal ini tentu berbeda dengan Imam Malik, seorang ulama mazhab fikih yang lahir di Madinah, besar di Madinah dan belajar di Madinah, sehingga dikenal dengan mazhab tradisional. Dikatakan mazhab tradisional, karena jika ada hadis yang bertentangan dengan tradisi Madinah, maka didahulukan hadis. Langkah-langkah yang ditawarkan oleh Imam ini dalam menentukan sebuah hukum dengan cara mendahulukan Alqur'an, hadis, Ijmak amalan orang Madinah, qiyas, dan Masalih Mursalah.

Imam Syafi'i seorang ulama yang lahir di Palestina (Ghaza) dan pernah berguru kepada Imam Malik di Madinah, mencoba menggabungkan dua pendekatan ulama tersebut di atas, yakni antara rasional dan tradisional. Imam Syafi'i dalam menentukan sebuah hukum menggunakan langkah-langkah sebagai berikut; pertama Alqur'an, kedua hadis, ketiga Imam-imam Mujtahidin, ke empat qiyas. Demikian juga dengan Imam Ahmad bin Hanbal dengan terkenal mazhab Hanbali. Beliau dalam menentukan sebuah hukum menggunakan langkah-langkah; pertama Alqur'an, kedua Ijmak Sahabat, ketiga Qiyas.⁷²

Metode yang digunakan oleh para Mujtahid tersebut di atas satu sama lain sangat berbeda. Metode yang berbeda sudah tidak bisa dipungkiri akan melahirkan hasil akhir yang berbeda. Demikian juga dalam menentukan aturan jual beli dalam Islam, pasti, sekalipun ada kesamaan, tetapi tetap melahirkan perbedaan. Perbedaan dalam Islam bukan untuk perpecahan, tetapi untuk saling melengkapi.

⁷² Abas, Sirajuddin, *Sejarah dan Keagungan Mazhab Syafi'i*, Pustaka Tarbiyah, Jakarta, 2003, hal. 141 142

Abdu al-Rahman sebelum membahas jual beli dan hal-hal yang berkaitan dengan jual beli, langkah awal yang ditempuh adalah menjelaskan terlebih dahulu definisi jual beli secara harfiah. Komentarnya, jual beli secara bahasa adalah menukarkan sesuatu dengan sesuatu (muqabilat syai'i bi sayi'i). Adapun deifinisi jual beli menurut fuqaha yang dikutip oleh Abu al-Rahman adalah menukarkan sesuatu dengan harga. Pemahaman ini didasarkan pada firman Allah surah Yusuf ayat 20 (**وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ**) yang artinya dan juallah dengan harga. Dari komentarnya, Abdu al-Rahman memasukan pendapat ulama empat, baik yang sependapat maupun yang bersebrangan.

Imam Hanafi seorang mujtahid muthlak yang terkenal dengan mazhab rasional dan latar belakang seorang pembisnis, sejak awal sudah mengatakan demikian, dan dikutip oleh Abdu al-Rahman. Dalam hal ini juga Abdu alRahman mengutip komentar yang bersebrangan yang diutarakan oleh Imam Maliki, dan Imam Syafi'i. Tambahnya kedua Imam ini mengatakan bahwa esensi dari jual beli adalah tukar menukar. Dengan demikian maka jual beli tidak perlu pake harga. Boleh juga barter asalkan nilainya sama.

1. Hukum Jual Beli

Abdu al-Rahman dalam karyanya mengatakan bahwa hukum jual beli bersifat kondisional, yakni bisa al-Ibahah (boleh), wajib, haram, dan mandub (sunah). Al-Ibahah merupakan hukum dasar dalam jual beli. Yakni jual beli hukumnya netral, karenanya bisa jatuh ke makruh, sunah, wajib, dan bisa juga haram bergantung latar belakangnya. Seseorang

penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S.Al.Baqarah: 275)



Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa: 29).

Sementara argumen Abdu al-Rahman tentang wajib jual beli, jika penjual atau pembeli didasarkan untuk kelangsungan hidupnya. Misalnya, seseorang harus menjual atau membeli makanan untuk memenuhi kelangsungan hidup. Abdu al-Rahman selain membangun argumen dengan logika, juga diperkuat dengan hadis yang diriwayatkan al-Bukhari. Adapun jual beli menjadi sunah jika seseorang bersupah untuk menjual sesuatu barang, dan tidak membuat bahaya terhadap dirinya, maka hukum menjual atau membelinya sunah. Jual beli juga bisa jadi makruh, jika yang diperjual belikan barangnya makruh. Adapun jual beli terjadi haram, ketika barang yang diperjual belikannya haram.

2. Rukun Jual Beli

Abu al-Rahman dalam karyanya mengatakan bahwa rukun jual beli itu berjumlah enam, yaitu sighat, akid, makud alaih. Jumlah enam dipahami olehnya, karena setiap satu rukun itu pada dasarnya dua. Misalnya sighat, di dalam sighat (kata) ini ada dua yaitu ijab dan qabul. Demikian juga dengan akid (orang yang akad) di dalamnya terdiri dari penjual dan pembeli. Juga mak'ud alaih (barang yang diperjual belikan), di dalamnya ada dua, yaitu memberi dan menerima.

Abdu al-Rahman mengatakan salah satu rukun jual beli itu harus ada bahasa (sighat). Sighat dipahami oleh Abdu al-Rahman bisa dengan kata-kata atau dengan perbuatan (tindakan). Ketika seseorang mengambil barang yang dijual, terus memberikan uang pada penjual, dan tidak berkata sedikitpun, ini dipahami oleh Abdu al-Rahman adalah sighat. Untuk memperkuat pendapatnya tentang sighat, beliau mengutip komentar yang diutarakan oleh Abu Hanifah (Mazhab Hanafi), yang memiliki faham yang sama. Namun Abdu al-Rahman juga tidak menafikan pendapat yang silang, seperti yang diutarakan oleh Imam Syafi'i, yang mengatakan bahwa sighat itu harus dilakukan dengan bahasa atau tercatat yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak. Imam Syafi'i juga menambahkan khusus bagi orang yang gagu cukup dengan isyarat yang dapat dipahami oleh keduanya.

Abdu al-Rahman juga menambahkan, dalam akad (ijab qabul) keduanya harus sepakat, baik dalam takaran, sifat barang, cara transaksi,

kontan atau kredit. Jika tidak ada kesepakatan dalam akad, dihukumi tidak sah. Misalnya, penjual menghargakan Rp.1000.000, pembeli berkata saya terima dan saya bayar Rp.500.000.



Setelah selesai menguraikan sighthat, Abdu al-Rahman menjelaskan akid (orang yang melakukan akad). Komentarnya, orang yang melakukan jual beli harus memenuhi syarat. Di antara syarat pada akid, adalah mumayiz. Dalam artian kebahasaan mumayiz adalah orang yang bisa membedakan, sekalipun dia masih anak-anak. Contohnya, seorang anak diperintahkan oleh orang tuanya membeli barang A dan ternyata hasilnya sesuai dengan perintah. Maka anak ini disebut mumayiz. Dengan demikian anak-anak yang belum mumayiz, dan orang gila menurut Abdu al-Rahman tidak sah melakukan akad, kecuali di bawah pengawasan orang tuanya. Dalam hal ini Abdu al-Rahman bersebrangan dengan komentar Imam Syafi'i, dan Imam Ahmad. Namun sunggupun demikian Abdu al-Rahman mengangkat dua komentar ulama yang bersebrangan. yakni Imam Ahmad yang mengatakan bahwa, anak-anak (al-Shabiy) sah melakukan akad jual beli, baik yang mumayiz, atau belum. Sementara Imam Syafi'i mengatakan bahwa tidak dianggap sah al-shabiy melakukan akad jual beli.

Selain al-Shabi yang diangkat oleh Abdu al-Rahman dalam akad jual beli. Orang yang dipaksa pun dalam akad jual beli diangkat oleh Abdu al-Rahman. Komentarnya, tidak sah akad jual beli yang dipaksa. Argumen yang dibangun oleh Abdu al-Rahman didasarkan pada ayat Alqur'an surah al-Nisa ayat 29, dan hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Hiban. Abdu al-Rahman juga mengangkat komentar Imam Ahmad dan Imam Hanafi yang senada dengannya.

Selanjutnya Abdu al-Rahman menjelaskan barang yang diperjual belikan (makud alih). Menurutnya, syarat barang yang diperjual belikan harus suci. Untuk itu barang yang najis tidak sah diperjual belikan. Bagaimana kalau barang suci kena najis (mutanajis)? menurutnya harus disucikan terlebih dahulu. Selain di atas, barang yang dijual belikan harus diketahui, baik bentuk, maupun harga. Pembahasan syarat-syarat yang ada di dalam jual beli secara terperinci Abdu alRahman, mengangkat pendapat ulama empat. Di sini terkesan Abdu al-Rahman tidak komentar, dia hanya ingin menunjukkan kepada para pembaca, bahwa untuk syarat jual beli secara terperinci silahkan lihat mazhab empat.



BAB III
HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN
AKTA/LITIGASI

A. Proses Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon

1. Posisi Kasus

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 24 Agustus 2020 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- a. Bahwa sebelumnya TURUT TERGUGAT I mempunyai fasilitas kredit PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, tbk Cabang Cirebon sebagaimana termaktub di dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 25 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Doktorandus Ari Sandi Irawan, Sarjana Hukum, Notaris di Kahupaten Cirebon dengan tenor selama 120 (seratus dua puluti) bulan dari terhitung sejak tanggal pencairan kredit yaitu tanggal 25 Januari 2013 dan akan berakhir tanggal 25 Januari 2023, dengan plafon kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) serta besaran angsuran kurang lebih per bulannya adalah sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas jut Rupiah);

- b. Bahwa sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit TURUT TERGUGAT I tersebut pada butir 1 diatas, PENGGUGAT telah menyerahkan tanah dan bangunan rumah tinggal yang beralamat di Jl. Kusnan No. 28, Kel. Kesenden, Kee. Kejaksan, Kota Cirebon, dengan identitas sebagai berikut:
- Sertifikat Hak Milik No. 2722 I Kesenden, sebagaimana diuraikan qidalam Surat Ukur No. 17 I Ke_senden I 2002 tani:19al 06 Maret 2002, seluas 610 M² (enam ratus sepuluh Meter Persegi), atas nama Irene Chariti bertulis Irene Charity, Fong dahulu Ling Ling (PENGGUGAT);
- c. Bahwa dalam perjalanannya mengangsur kepada PT. Bank BJB kemudian sekitar bulan Maret 2019, TURUT TERGUGAT I mengalami kesulitan pendanaan yang berakibat kepada ketidakmampuan dalam pemenuhan kewajiban pembayarannya kepada PT. Bank BJB, yang tentunga akan membuat jaminan milik PENGGUGAT menjadi objek sita bank;
- d. Bahwa sekitar bulan Oktober 2019, TURUT TERGUGAT I, menyampaikan kepada PENGGUGAT bahwasannya TURUT TERGUGAT I telah dikenalkan oleh temannya yang bernama Dharsono kepada seseorang yang dapat menyelesaikan permasalahan tersebut pada butir 3 diatas, lalu kemudian pada bulan yang sama TURUT TERGUGAT I bertemu dan berkenalan dengan TERGUGAT. I dan PENGGUGAT untuk

- menyampaikan akan membantu permasalahan yang dihadapi oleh TURUT TERGUGAT I dan PENGGUGAT untuk menyelesaikan hutang-hutang pada PT. Bank BJB dan mengambil; jaminan (butir 2) milik PENGGUGAT dengan aman dan baik;
- e. Bahwa sesuai dengan data yang ada pada PT. Bank BJB, nilai outstanding / tagihan terakhir adalah sebesar Rp 601.355.071 (enam ratus satu juta tiga ratus lima puluh lima ribu tujuh puluh satu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
- Pokok sebesar Rp 545.460.575 (lima ratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
 - Bunga sebesar Rp 54.945.585,- (lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh lima ribu lima ratus delapan puluh lima Rupiah);
 - Denda sebesar Rp. 948.911,- (sembilan ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus sebelas Rupiah);
- f. Bahwa nilai outstanding/tagihan sebesar Rp. 601.355.071 (enam ratus satu juta tiga ratus lima puluh lima ribu tujuh puluh satu Rupiah) pada PT. Bank BJB, atas arahan TERGUGAT yang akan melunasi-nya, kemudian TURUT TERGUGAT I memohon kepada PT. Bank BJB untuk pelunasan dipercepat dan meminta potongan Bunga dan Denda, yang kemudian setelah permohonan tersebut tidak langsung dijawab oleh PT. Bank

- BJB sehingga tidak mengetahui berapa jumlah yang dikabulkan ;
- g. Bahwa tanpa sepengetahuan, tanda tangan, penjelasan, dibacakan kepada PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II telah membuat Akta Kuasa No. 4 tanggal 08 November 2019 untuk melunasi fasilitas kredit TURUT TERGUGAT I pada PT. Bank BJB dan melakukan pengambilan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 2722/Kesenden milik PENGGUGAT;
- h. Bahwa dengan adanya Akta Kuasa No. 4 tanggal 08 November 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II, TERGUGAT melalui orang yang ditunjuknya didalam Akta Kuasa No. 4 tersebut telah melakukan pelunasan fasilitas kredit TURUT TERGUGAT I pada PT. Bank BJB dengan jumlah yang sebelumnya telah dimohonkan (butir 6 diatas) dan telah dikabulkan oleh PT. Bank BJB yaitu sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sesuai kwitansi tanggal 15 November 2019 dan tanggal 18 November 2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank BJB.
- i. Bahwa setelah dilakukannya pelunasan atas fasilitas kredit TURUT TERGUGAT I pada PT. Bank BJB melalui pinjaman hutang TERGUGAT, kemudian TERGUGAT melalui orang yang ditunjuknya dan diketahui serta dikenal oleh TURUT TERGUGAT II sebagaimana tercantum di dalam Akta Kuasa No. 4 juga telah mengambil Sertifikat Hak Milik No. 2722/Kesenden milik

PENGGUGAT berikut dengan dokumen pelengkapya;

- j. Bahwa setelah dilakukan pelunasan fasilitas kredit TURUT TERGUGAT I pada PT. Bank BJB, Ke TERGUGAT sekitar bulan November 2019 menurut pengakuan TURUT TERGUGAT I kembali mendapat pinjaman sebesar kurang lebih 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) tanpa sepengetahuan PENGGUGAT .
- k. Bahwa kemudian TERGUGAT dengan bujuk rayu, tipu muslihat, dan iktikad tidak baik menyampaikan kepada TURUT TERGUGAT I bahwasanya untuk pengamanan atas hutang TURUT TERGUGAT I dalam pelunasan dan pengambilan jaminan yang sebelumnya dilakukan pada PT. Bank BJB, perlu dibuatkan kesepakatan di-depan Notaris. Atas hal itu PENGGUGAT tidak mengetahuinya
- l. Bahwa kemudian atas bujuk rayu oleh TERGUGAT, belakangan PENGGUGAT mengetahui bahwasanya TURUT TERGUGAT I sekitar bulan November 2019, dikantor TURUT TERGUGAT II menandatangani blangko notaris yang masih kosong, dan tidak dibacakan oleh TURUT TERGUGAT II;
- m. Bahwa kemudian atas bujuk rayu oleh TERGUGAT selanjutnya sekitar bulan November 2019, di rumah kediaman PENGGUGAT, PENGGUGAT menandatangani blangko surat yang masih kosong, tidak dibacakan oleh TURUT TERGUGAT II, belakangan PENGGUGAT baru mengetahui blangko tersebut merupakan blangko Notaris;

- n. Bahwa kemudian PENGGUGAT baru mengetahui belakangan pada saat TURUT TERGUGAT I menandatangani blangko notaris tersebut kemudian TERGUGAT dengan tipu daya, bujuk rayu, serta iktikad tidak baik menyampaikan kembali bahwasanya agar hutang TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT menjadi genap sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah), menurut pengakuan TURUT TERGUGAT telah ditambahkan kembali pinjaman hutang kurang lebih sebesar Rp. 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan atas tambahan uang itu telah diterima oleh TURUT TERGUGAT I;
- o. Bahwa menurut pengakuan TURUT TERGUGAT I maka bila ditotal hutang TURUT TERGUGAT I para TERGUGAT dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 2722/Kesinden PENGGUGAT sesuai butir 8, butir 10 dan 14 hanya sebesar Rp 920.000.000 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dan bukan sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) seperti yang dikatakan TERGUGAT (PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebelumnya tidak mengetahui jumlah pasti pelunasan fasilitas kredit PT. Bank BJB).
- p. Bahwa belakangan PENGGUGAT baru mengetahui yaitu blanko kosong tersebut, yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I kemudian oleh TURUT TERGUGAT II dijadikan 2 (dua) akta, yaitu:
- Akta Pengikatan Jual Beli No 17 tanggal 18 November 2019, dan

- Akta Perjanjian Opsi No. 18 tanggal 18 November 2019
- q. Bahwa disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf m Undang-undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UUJN") yang pada pokoknya berbunyi :

"Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib : m. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris ".

- r. Bahwa dengan adanya peristiwa sebagaimana PENGGUGAT sebutkan pada butir 12 dan butir 13 serta mengacu pada butir 17 diatas, maka telah jelas bahwasanya dalam membuat akta Notaris TURUT TERGUGAT II telah menyalahi ketentuan sebagaimana disebutkan didalam pasal 39 ayat 2 UUJN, dan pasal 40 ayat 1 UUJN, yang berbunyi :

Pasal 39 ayat 2 UUJN :

"Penghadap harus dikenai/ oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya "

Dengan penjelasan bahwa PENGGUGAT tidak pernah mengenal TURUT TERGUGAT II dan 2 (dua) orang saksi yang terdapat di dalam akta pada butir 7 dan 16 di atas, atau setidaknya

tidaknya pernah mengenal tetapi tidak mengenalnya dalam pembuatan akta pada butir 7 dan 16 di atas;

Pasal 40 ayat 1 UUJN:

Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

Dengan penjelasan bahwa PENGGUGAT dalam pembuatan akta pada butir 7 dan 16 di atas tidak membacakan oleh TURUT TERGUGAT II dan tidak pernah dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi;

s. Bahwa dengan TURUT TERGUGAT II melanggar/menyalahi ketentuan pada butir 17 dan butir 18 di atas dalam pembuatan:

- Akta kuasa No 4 tanggal 08 November 2019
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 17 tanggal 18 November 2019 dan
- Akta Perjanjian Opsi No. 18 tanggal 18 November 2019

Maka demi hukum sesuai Pasal 41 UUJN atas ke 3 (tiga) akta tersebut hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan sebagaimana PENGGUGAT kutip sebagai berikut:

Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan membuktikan sebagai akta di bawah tangan”.

2. Penggunaan Teori

Perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah serta harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual-beli dimana aktanya dibuat dalam AJB yang dibuat oleh PPAT yang biasa disebut dengan AJB balik nama, AJB tersebut selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁷³ terkait perjanjian jual beli hak milik atas tanah, pihak penjual mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pembeli yang sebelumnya telah ditentukan dan sesuai kesepakatan yang disepakati dan dicantumkan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian tersebut terkait dengan Pasal 1320 KUHPerdota tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang menentukan⁷⁴

Sebuah perjanjian yang dibatalkan sebab adanya sebuah permohonan dari pihak yang menginginkannya, yaitu pihak orang tua, wali, maupun pengampu dikatakan sebagai pembatalan relative atau pembatalan tidak mutlak, yang dapat dibagi menjadi:⁷⁵

- a. Tentang pembatalan dengan mengajukan gugatan kepada hakim. (pasal 1446 KUHPerdota);
- b. Pembatalan oleh hakim melalui putusan, (Pasal 1449 KUHPerdota).

Sebuah syarat subjektif dapat terancam akan dibatalkan oleh para pihak yang bersangkutan yaitu pihak orang tua, wali maupun pengampu.

⁷³ Sumardi, "Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama." Acta Comitatus. hal 2

⁷⁴ Dewi, R. P., & Purwadi, H, *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi* (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt.Sel). Jurnal Repertorium, 4(2).2017, hal.144

⁷⁵ Projodikoro, W, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur. Bandung, 2003, hal. 121

Dalam rangka untuk mencegah adanya hal ini maka pihak-pihak didalam perjanjian tersebut dapat dimintai ketegasan bahwa perjanjian yang telah dibuat tetap akan dilaksanakan dan mereka tetap terikat dengan perjanjian tersebut. Jika syarat objektif tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian akan dianggap batal demi hukum, bahkan tanpa diperlukan persetujuan dari para pihak. Maka dari itu perjanjian tersebut akan dianggap tidak pernah dibuat dan tidak mengikat pihak siapapun. Perjanjian yang mutlak dianggap batal dapat pula terjadi apabila unsur-unsur didalam Pasal 1320 KUPerdata tidak terpenuhi oleh para pihak, dan perjanjian yang dibuat tidak jelas objeknya, dan melanggar undang-undang, kesusilaan dan kepatutan. Pembatalan ini dikatakan juga sebagai pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*).

Terkait dengan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat didalam sebuah perjanjian, sebelumnya mengenai perlindungan hukum itu sendiri terdiri dari dua suku kata yaitu perlindungan yang memiliki arti perbuatan melindungi, sedangkan hukum itu sendiri sebuah aturan dalam rangka untuk menjamin dan menjaga kepentingan semua pihak. Maka dari itu perlindungan hukum merupakan semua perbuatan yang akan memberikan perlindungan kepada hak-hak dari subjek hukum sesuai dengan aturan yang berlaku. Terdapat beberapa perlindungan terkait dengan wanprestasi didalam perjanjian jual beli yaitu diantaranya adalah:

- a. Perlindungan terhadap penjual yaitu merupakan syarat yang umumnya diminta oleh penjual itu sendiri, contohnya adalah penjual yang meminta jangka waktu tertentu terkait pembayaran yang akan dilakukan oleh pembeli yang disertakan dengan syarat batal jika tidak dipenuhi.
- b. Perlindungan terhadap pembeli. Lain halnya dengan penjual, perlindungan terhadap pembeli umumnya diikuti dengan pemberian kuasa yang tidak bisa ditarik lagi, dengan tujuan yaitu jika penjual tidak memenuhi kewajibannya maka pembeli dapat melakukan penuntutan dan akan meminta ganti rugi sesuai dengan yang disepakati. Pembeli biasanya akan meminta perlindungan dengan meminta agar SHM tanah yang bersangkutan dipegang oleh pihak ketiga yang disepakati. Selain itu dengan adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik maka jika jual beli telah terlaksana, pembeli dapat melakukan peralihan hak terhadap tanah tersebut tanpa perlu kehadiran dari penjual sebelumnya.

Mengacu pada Pasal 1491 KUHPerdara, semestinya pihak penjual didalam melaksanakan transaksi terkait jual beli harus sebelumnya telah menjamin bahwa objek tersebut dikuasai dengan aman tanpa adanya intervensi dari pihak lainnya, serta perlu dijelaskan terkait hal-hal penting mengenai objek tersebut agar tidak terdapat cacat yang disembunyikan, dalam hal ini tindakan ini disebut juga sebagai tindakan preventif untuk mencegah terjadinya hal-hal yang nantinya akan dapat merugikan kedua

pihak. Kemudian berikutnya mengenai perlindungan hukum represif apabila terjadi pelanggaran hukum, dalam hal ini penegakan hukumnya dapat berupa pemberian denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan dan bagaimana cara yang akan ditempuh apabila terjadi sengketa. Kepada pihak pembeli yang memiliki itikad baik maupun karena salah satu pihak tidak bisa memenuhi yang dijanjikan, maka dapat memperoleh ganti rugi sebagaimana tercantum didalam Pasal 1267 KUHPerdara bahwa: terhadap pihak yang tidak memenuhi perikatan maka salah satu pihak dapat memaksa pihak yang satunya untuk memenuhi persetujuan atau menuntut pembatalan yang disertai dengan ganti rugi.

Pemberian perlindungan hukum berkaitan dengan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah dalam rangkan untuk para pihak agar dapat mengembalikan keadaan seperti sebelum perjanjian dibuat dapat dilakukan dengan cara para penjual mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli, dan penjual kembali mendapatkan hak terhadap tanahnya tersebut.

Menurut penulis, proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di Pengadilan Negeri Kota Cirebon di analisis menggunakan teori perlindungan hukum bahwa Tercermin dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang merupakan hukum privat, namun disisi lain tanah merupakan barang yang bernilai ekonomis maka tidak jarang terdapat masalah ataupun wanprestasi. Untuk mencegah hal

tersebut peran notaris sangat penting. Notaris merupakan pejabat negara yang memiliki tugas untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan hukum. Untuk itu, Notaris memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang untuk memberikan perlindungan hukum para pihak yang melakukan tindakan hukum dan menghindari adanya wanprestasi.

3. Hasil Penelitian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Perjanjian juga telah diatur didalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Dengan adanya perjanjian, maka diantara pihak yang telah mengikatkan diri tersebut timbul suatu hak dan kewajiban yang harus ditepati. Suatu perjanjian dapat dilaksanakan apabila memenuhi unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ternyata didalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu, Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, dan Suatu sebab yang halal.

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 (KUHP), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. 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 dapat di tandatangani.⁷⁶

Adanya kata sepakat antara pihak dalam perjanjian mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.⁷⁷ Dengan timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak, maka melalui peristiwa hukum ini muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

⁷⁶ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Jurnal Akta Unissula

⁷⁷ Fauzan Aziman Alhamidy, Isis Ikhwansyah, Zainal Muttaqin, “*Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment*”, *Recital Review*, Vol 2 No. 1, 2020, hal. 93.

Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan dilahirkan baik karena perjanjian ataupun undang-undang. Selanjutnya Pasal 1234 menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikatan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Perikatan yang timbul diantara para pihak, maka timbul suatu hak dan kewajiban. Adapun hak dari pembeli adalah untuk mendapatkan barang yang dibeli dari penjual sedangkan kewajiban dari pembeli adalah memberikan uang yang telah disepakati sebagai harga dari suatu barang. Sebaliknya, hak dari penjual adalah menerima uang dari pembeli yang telah menyetujui harga barang yang akan dibeli dan kewajiban dari penjual adalah memberikan barang yang telah dibeli.

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 (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundangundangan, 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 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.⁷⁸

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena 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

⁷⁸ Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 41.

pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).⁷⁹

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 perjanjian jual beli dan 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).⁸⁰

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada

⁷⁹ Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1987, hal. 36.

⁸⁰ Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Citra Ilmu, Bandung, 2010, hal.10.

halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.⁸¹

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut.⁸²

Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Misalnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan

⁸¹ Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010, hal.20.

⁸² Darwanto Gadiman, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Sumber Ilmu, Bandung, 2008, hal.9

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjual-belikan itu berada.⁸³

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka mereka akan datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dimintakan pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual beli tersebut tidak lunas. Namun seandainya para pihak tersebut tetap berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang Notaris akan menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual beli tersebut salah satunya adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara riil belum terjadi.⁸⁴

Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris.

⁸³ Fransiska Mayasari, Munsyarif Abdul Chalim, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Jurnal Akta Unissula

⁸⁴ Heriyanto Jusran, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, 2009, hal.15.

Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

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 praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah 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 tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

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. 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 perjanjian, 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. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli 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 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.

Salah satu faktor penyebab pembatalan akta PPJB karena adanya syarat batal yang telah diatur dalam perjanjian dan dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Klausul pembatalan perjanjian pada umumnya diperinci alasan-alasannya, sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat membatalkan perjanjian.⁸⁵

Pada akta perjanjian para pihak mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi atau disebut prestasi, yang terdiri dari memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu sesuai Pasal 1234 KUHPdata.⁸⁶ Suatu perjanjian pengikatan jual beli umumnya termasuk ke wujud prestasi memberikan sesuatu berupa hak atas tanah oleh pihak penjual kepada pembeli dan pihak pembeli harus membayarkan harga atas hak atas tanah

⁸⁵ T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2013, hlm. 80.

⁸⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 68.

tersebut. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, hal tersebut dinamakan wanprestasi. Terlanggarnya kesepakatan para pihak berupa TURUT TERGUGAT II melanggar/menyalahi ketentuan pada butir 17 dan butir 18 di atas dalam pembuatan: Akta kuasa No 4 tanggal 08 November 2019, Akta Pengikatan Jual Beli No. 17 tanggal 18 November 2019 dan Akta Perjanjian Opsi No. 18 tanggal 18 November 2019. Maka demi hukum sesuai Pasal 41 UUJN atas ke 3 (tiga) akta tersebut hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan sebagaimana PENGGUGAT kutip sebagai berikut: *Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan membuktikan sebagai akta di bawah tangan*.⁸⁷

Sebelum dilakukan pembatalan suatu perjanjian, haruslah diperingatkan terlebih dahulu pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya yang dilakukan dua atau tiga kali secara tertulis (*somatie*). Apabila peringatan tersebut tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung membatalkan perjanjian tersebut sesuai Pasal 1238 KUHPerdara.⁸⁸

Proses Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon yaitu:⁸⁹

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Hapsari Retno Widowulan, SH selaku Hakim Ketua Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 28 Mei 2021 pukul 11.30 WIB

⁸⁸ Harry Atma, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, Jakarta, 2009, hal.18.

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Tatang Sumantri, SH selaku Panitera Pengganti di Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 28 Mei 2021 pukul 13.30 WIB

a. Dibuatkan akta pembatalannya sendiri oleh para pihak

Dalam melakukan setiap perbuatan hukum, segala kemungkinan bisa terjadi, termasuk apabila para pihak ternyata sepakat untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah disepakati sebelumnya. Dalam hal ini para pihak yang meminta pembatalan perjanjian tersebut dibuatkan. Jika pembatalan terjadi sebelum dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan, maka pembatalan tersebut bisa dilakukan dengan menggunakan akta Notaris.

b. Melalui penetapan pengadilan

Pembatalan perjanjian yang tidak sah hanya dapat dilakukan oleh hakim atau instansi yang lebih tinggi atau lembaga yang berkompeten. Artinya tidak dimungkinkan sebuah perjanjian batal dengan sendiri tanpa adanya pernyataan batal dengan akibatnya.

c. Batal dengan sendirinya

Akibat hukum adanya pembatalan perjanjian tersebut maka isi dari perjanjian itu dengan sendirinya juga batal demi hukum bahkan dianggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Banyak para pihak yang mencantumkan pengecualian Pasal 1266 KUHPerdara terhadap perjanjian. Apabila terjadi pembatalan perjanjian akibat wanprestasi maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya tanpa harus dibuatkan akta pembatalannya oleh Notaris atau melalui penetapan pengadilan. Hal ini dapat terjadi karena terdapatnya pengecualian dalam perjanjian tersebut, sehingga jika

terjadi wanprestasi maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya atau batal demi hukum.

B. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon Dalam Konstruksi Kepastian Hukum

1. Penggunaan Teori

Indonesia merupakan negara yang sebagian besar penduduknya bermatapencaharian di bidang pertanian (Agraris) dan Sulawesi Tenggara merupakan salah satu daerah di Indonesia Tanah adalah hal yang sangat faktor penting bagi kelangsungan hidup masyarakat dan pembangunan suatu bangsa. Itu Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia merupakan sesuatu yang tidak dapat dipisahkan karena kelangsungan hidup manusia untuk memperoleh pangan sebagian besar berasal dari pengelolaan lahan.⁹⁰

Teori Kepastian Hukum dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui Penerapan Hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutuskan kasus terkait Keabsahan dan Kedudukan Akta PPJB. Hakim bertugas untuk menemukan hukum yang tepat, hal ini sesuai dengan tujuan dasar pengadilan, artinya hakim tidak cukup hanya sekedar mencari dalam undang-undang saja, tetapi juga harus menggali nilai-nilai yang ada pada masyarakat. Kemudian dari Putusan hakim tersebut menciptakan suatu hukum yang sesuai. Adanya aturan itu dan

⁹⁰ Hasmawati Halim, *Effectiveness of Control of Deep Agricultural Soil on Enrollment Perspective*, Volume 3 No.1, March 2021, Jurnal Sultan Agung Notary Law Review

pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁹¹ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu Negara, sehingga hukum positif harus selalu ditaati.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap tanah merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris dan juga merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi untuk mempersiapkan dan memperkuat perjanjian utama yaitu akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan awal untuk lahirnya Perjanjian AJB tersebut. Hal ini juga sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 yang menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Terhadap adanya cacat hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan tahapan pendahuluan dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan menimbulkan akibat bagi batal demi hukum atau dapat dibatalkan karena PPJB sendiri mengacu pada Perjanjian

⁹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal.158

yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPJB dapat dimintakan untuk dibatalkan dan dapat menjadi batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah Perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif Sahnya Perjanjian. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidak cakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang di buat melanggar syarat Obyektif Sahnya Perjanjian. Sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerdata, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Menurut penulis, Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon Dalam Konstruksi Kepastian Hukum dianalisis menggunakan teori kepastian hukum bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan azas prioritas. Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Teori kedaulatan

hukum menurut Krabbe:⁹² bahwa hukumlah memiliki kedaulatan tertinggi. Bahwa hukum dalam konteks kredit adalah Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh para pihak (Kreditur-Debitur), sehingga para pihak terikat dan tunduk dalam suatu perjanjian yang telah mereka buat. Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subyek hukum yang melakukan perjanjian.

2. Hasil yang diperoleh

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diakui oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya adalah tindakan hukum yaitu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh hukum. Oleh karena itu, akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.⁹³

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek-subjek hukum yang bersangkutan. Seperti, mengadakan perjanjian jual beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subjek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang

⁹² Soehino, *Ilmu Negara*. Liberty, Yogyakarta, 1998, hal.156

⁹³ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004), hal. 295.

tersebut. Begitupun sebaliknya, subjek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang, selain itu juga mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum menimbulkan akibat hukum. Wujud dari akibat hukum adalah ketika seseorang melakukan jual beli, maka lahirilah hubungan hukum antara keduanya. Sama halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual, akan tetapi telah melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Akibat dari PPJB tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli, akan tetapi terjadinya perikatan antara penjual (*developer*) dan calon pembeli untuk melakukan perbuatan jual beli, dimana kesepakatan dalam PPJB tersebut nantinya akan dituangkan dalam AJB sebagai perjanjian pokok.

Sebagai perbuatan hukum, jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Adanya AJB dan PPAT sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (*riil*) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.⁹⁴

Perjanjian jual beli atau disebut juga perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Perjanjian Jual Beli merupakan

⁹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta: 2003, Hal. 307.

akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Sebagai alat bukti yang sempurna maksudnya adalah kebenaran yang dinyatakan didalam akta notaris itu tidak perlu dibuktikan dengan dibantu alat bukti yang lain. Notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik, mempunyai peran penting dalam kehidupan masyarakat, atas dasar kewenangan tersebut, maka dalam menjalankan tugas dan kewajibannya notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan profesional. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.⁹⁵

Pada dasarnya, Perjanjian pengikatan jual beli (*agreement to sell*) berbeda dengan perjanjian jual beli (*sale agreement*). PPJB merupakan jual beli benda dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli merupakan jual beli dimana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli.⁹⁶

⁹⁵ Arief, Pembuktian Akta Otentik, di akses pada tanggal 27 Juni 2021, <https://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/akta-otentik-dalam-hukum-positifindonesia/Downloads/files.pdf>

⁹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980, hal. 243.

Perjanjian jual beli atau *contract of sale* di Inggris dibedakan dalam *sale* atau *agreement to sell*. Perbedaan tersebut dapat dilihat pada Pasal 1 ayat 3 dari *Sale of 122 Goods Act, 1893*.⁹⁷ Apabila dalam suatu *contract of sale* pemindahan milik terjadi serta merta, maka perjanjiannya dinamakan *sale*; tetapi apabila pemindahan hak milik itu terpisah dari saat terjadinya perjanjian atau digantungkan pada suatu syarat atau *condition* tertentu di suatu waktu yang akan datang, maka perjanjiannya dinamakan *agreement to sell*.⁹⁸

Suatu *sale* adalah suatu perjanjian jual beli sekaligus dengan pemindahan hak milik atau *conveyance* (pengantar) sehingga mirip dengan jual beli menurut Hukum Adat yaitu riil dan tunai, sedangkan suatu *agreement to sell* adalah tidak lebih daripada suatu *koop-overeenkomst* biasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bersifat obligatoir.

PPJB tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi jika mengacu pada definisi sebuah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka PPJB juga termasuk jenis perjanjian yang tunduk pada hukum perikatan sebagaimana yang diatur dalam Buku Ke-III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*lex generalis*).

Pada prakteknya, ada 3 (tiga) tahapan dalam pembuatan kontrak/perjanjian, yaitu fase prakontrak, kontrak dan postkontrak. Jika

⁹⁷ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976, hal. 21.

⁹⁸ *Ibid.*, hal. 21-22.

dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan, maka substansi dari PPJB tersebut yang akan menimbulkan akibat hukum untuk kemudian dituangkan kedalam perjanjian pokok (AJB), kesepakatan mengenai ketentuan yang ada dalam PPJB tersebut yang kemudian akan menjadi kontrak. Para pihak (calon pembeli dan penjual) yang telah sepakat dan menghendaki adanya perikatan tersebut terikat untuk melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, oleh karena itu objek jual beli dalam perjanjian tersebut belum berpindah. Dalam PPJB, Developer dan calon pembeli hanya membuat persetujuan mengenai objek jual beli yaitu:

- a. Luas bangunan rumah (disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, spesifikasi teknis bangunan);
- b. Luas tanah, status tanah, beserta segala perizinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya;
- c. Lokasi denah dengan mencantumkan nomor kavling, rincian wilayah desa atau kelurahan dan kecamatan;
- d. Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Substansi dalam PPJB juga memuat mengenai harga tanah dan bangunan serta tata cara pembayarannya, kelalaian pembayaran, serah terima tanah dan bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan

bangunan, perubahan bangunan, pajak-pajak dan biaya-biaya, pengalihan dan pengoperan hak, ketentuan pembatalan perjanjian serta penyelesaian sengketa. PPJB yang telah disepakati antara para pihak menimbulkan perikatan antara penjual dan calon pembeli untuk melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan apa yang telah dituangkan dalam perjanjian. Oleh karena itu, ketentuan PPJB tersebut akan dituangkan menjadi perjanjian pokok (Akta Jual Beli) ketika calon pembeli dan penjual telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama dalam PPJB.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan (*voor overeenkomst*) adalah mengikat para pihak yang membuatnya, dimana para pihak baik penjual maupun calon pembeli sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan (rumah) yang nantinya kesepakatan antara para pihak tersebut akan dituangkan kedalam Akta Jual Beli sesuai dengan apa yang telah disepakati. Kesepakatan para pihak tersebut menunjukkan adanya akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak untuk melaksanakan substansi PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan jual beli.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai *lex generalis* yang menyatakan bahwa, “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Oleh karena itu, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan mengikat

yang dapat memberikan kepastian hukum, karena para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut maka para pihak baik penjual maupun calon pembeli harus menghormati dan melaksanakan isi atau substansi dari perjanjian tersebut.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan (*voor overeenkomst*), artinya perjanjian tersebut bersifat konsensual, yaitu perjanjian itu lahir setelah para pihak mencapai kesepakatan mengenai benda dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayar (Pasal 1458 KUH Perdata). Pada fase ini, telah terjadi perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara penjual dengan calon pembeli, hanya saja hak kepemilikan dari objek jual beli dari penjual kepada calon pembeli belum beralih.

Konstruksi hukum Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Pembelian yang menjadi dasar pengenaan Pajak Penghasilan (PPh). Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh). Tata cara pengembalian Pajak Penghasilan (PPh) atas pembatalan penjualan dan perjanjian jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016. hasilnya adalah: 1) Konstruksi hukum Perjanjian Jual Beli yang menjadi dasar bagi Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) adalah Undang-Undang Pajak Penghasilan Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 4 ayat 2 huruf d. Dalam pasal ini disebutkan dengan jelas bahwa penghasilan yang diperoleh dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final. Tingkat Pendapatan

Akhir Pajak Pasal 4 ayat 2 dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan secara umum adalah 5%. Sedangkan objek pajak adalah penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut. 2). Itu pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah yang berkaitan dengan pengenaan pajak penghasilan (PPh) harus dilakukan secara jelas, yaitu berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, dan dilakukan dengan akta PPAT, dalam hal ini akta jual beli (AJB), setelah persyaratan baik materil maupun formil telah terpenuhi.⁹⁹

Eksepsi *Obscuur Libel* bahwa telah disampaikan dalam eksepsi kurang pihak, oleh karena Penggugat tidak mengetahui jumlah pelunasan fasilitas kredit pada PT. BJB, maka berakibat semua gugatan tidak jelas (*obscur libel*), juga tidak jelas dalam menentukan jumlah kerugian baik materil atau pokok ataupun kerugian lainnya. Bahwa dalam menyusun gugatan terhadap Tergugat dan Para Tergugat, Gugatan Penggugat tidak jelas apa yang menjadi dasar hukumnya, apakah Gugatan Pembatalan Akta tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) atau perbuatan wanprestasi? Dan siapa saja yang telah dianggap melaksanakan perbuatan melawan hukum? Atau Perjanjian hutang piutang yang mana yang menjadi sengketa? Sehingga jelas secara hukum siapa yang harus dituntut atas perbuatan tersebut.¹⁰⁰

⁹⁹ Alannuari Afid Amasi, Akhmad Khisni dan Amin Purnawan, *Juridical Review of Income Tax Restitution (PPh) against Cancellation of Sale and Purchase Agreement Based on Government Regulation Number 34 of 2016* Volume 3 No. 1, March 2021, Jurnal Sultan Agung Notary Law Review

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan Tatang Sumantri, SH selaku Panitera Pengganti di Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 28 Mei 2021 pukul 13.30 WIB

Berdasarkan hasil penelitian diatas, Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon Dalam Konstruksi Kepastian Hukum. Akibat hukumnya yakni:

- a. Batal demi hukum yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif (Pasal 1320 KUHPerdara),
 - a. Suatu hal tertentu yakni:¹⁰¹
 - a) Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu dan dapat ditentukan bahwa objek tersebut dapat berupa benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak, atau benda tidak bergerak (Pasal 1332-1335 KUHPerdara). Ataupun berupa apa yang diperjanjikan yaitu hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian merupakan barang yang dapat diperdagangkan dan dapat ditentukan jenisnya. Dalam hal ini objek perjanjian harus dijelaskan didalam suatu perjanjian, supaya memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak.
 - b) Batal atau pembatalan perjanjian, yang dilakukan karena perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif (untuk kebatalan) dan yang dilakukan karena perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif (untuk pembatalan).

¹⁰¹ Subekti, *R. Hukum Perjanjian*, Intermasa : Jakarta., 1963. Hal. 1-19

- c) Berlakunya suatu syarat batal, dimana pada perjanjian bersyarat yang menggantungkan kejadian sesuatu pada hal yang belum pasti, apabila objek yang diinginkan itu tidak terjadi maka secara otomatis perjanjian menjadi batal.
- d) Lewatnya waktu, dimana menurut Pasal 1946 KUHPerdara, yang dinamakan daluwarsa atau lewat waktu ialah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.
- e) Tidak adanya kewenangan penjual dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut, dikarenakan ketika menjadi agunan, yang punya kewenangan terhadap objek tersebut adalah bank, karena sipemberi agunan (pemilik tanah) tidak dalam keadaan bebas melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b. Kausa yang diperbolehkan / halal/ legal
- Bahwa suatu perjanjian haruslah dibuat dengan maksud/ alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat perjanjian untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara). Dalam hal ini perjanjian ini melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g yang berbunyi : “Janji bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tidak akan melepaskan haknya

atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan”. Bahwasanya dengan dimuatnya klausula tersebut, pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya pemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan.

b. Perjanjian tidak dapat dilaksanakan

Perjanjian tersebut tidak begitu saja batal, tetapi tidak dapat dilaksanakan atau diteruskan keproses selanjutnya, karena masih mempunyai status hukum tertentu, yakni dikarenakan pihak penjual wanprestasi atas perjanjian tersebut yang mana pada saat waktu yang ditentukan penjual tidak dapat memenuhi prestasinya yakni untuk menebus sertifikat yang menjadi jaminan hutang tersebut, maka perjanjian jual beli tersebut tidak dapat ditingkatkan sampai tahap pengikatan jual beli untuk dilakukannya AJB (Akta Jual Beli) agar dapat dilakukan proses balik nama keatas nama pihak pembeli di BPN (Badan Pertanahan Nasional). Dalam hal ini kekurangan dalam perjanjian tersebut tidak mencantumkan sanksi atas wanprestasi yang terjadi, sehingga merugikan pihak pembeli. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli agar jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dapat mempunyai kekuatan hukum, yakni dengan cara menebus sertifikat tersebut ke bank yang bersangkutan dimana

sertifikat itu diagunkan, agar dapat kembali menjadi milik penjual kemudian disempurnakan kembali peralihannya menjadi milik pembeli.¹⁰²

C. Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah

AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL – BELI TANAH DAN BANGUNAN Nomor : xxxxxxxx

Pada hari ini (-----) tanggal [(-----) (--- tanggal dalam huruf ---)] (--- bulan dalam huruf ---) tahun [(-----) (--- tahun dalam huruf ---)], kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : -----
- Umur : -----
- Pekerjaan : -----
- Alamat : -----
- Nomer KTP / SIM : -----
- Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi sebagai pemilik/penjual yang untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

2. Nama : -----
- Umur : -----
- Pekerjaan : -----
- Alamat : -----
- Nomer KTP / SIM : -----
- Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi sebagai pembeli yang untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

MENGINGAT

1. **PIHAK PERTAMA**, salah satu dari pemilik sah dan diberi kuasa khusus oleh pemilik yang lain, atas tanah dan bangunan rumah di (----- alamat lengkap lokasi -----) dan dengan ini menyatakan untuk menjual sebuah tanah dan bangunan rumah kepada **PIHAK KEDUA**.
2. Bahwa **PIHAK KEDUA** telah menyatakan keinginannya untuk membeli dari **PIHAK PERTAMA** tanah dan bangunan rumah yang telah didirikan di atasnya beserta hak-hak atas tanah tersebut.

¹⁰² Hasil wawancara dengan Budi Aripin, SH.,M.Kn selaku Advokat di Kota Cirebon pada tanggal 26 Mei 2021 pukul 13.30 WIB

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dengan ini kedua belah pihak telah setuju untuk menandatangani **Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan**, yang selanjutnya disebut **Surat Pengikatan**, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1 TUJUAN

Ayat 1

PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari **PIHAK PERTAMA**, tanah dan bangunan tersebut pada ayat 2.

Ayat 2

Kedua belah pihak setuju bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek dari jual beli berdasarkan **Surat Pengikatan** ini adalah bangunan rumah:

Terletak di :

Jalan :

Kelurahan :

Kecamatan :

Kotamadya :

Provinsi :

Berdiri di atas sebidang tanah Hak Milik, dibuktikan dengan sertifikat (-----
- *nomer sertifikat tanah* -----), dan diuraikan lebih lanjut dalam (-----
nomer gambar situasi -----), seluas [(-----) (*---luas tanah dalam
huruf ---*)] meter persegi, dan untuk selanjutnya disebut **Tanah dan Rumah**.

Ayat 3

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** sepakat satu sama lain apabila luas tanah yang ditentukan dalam ayat 2 pasal ini berbeda luas yang ditentukan dalam Surat Ukur atau Gambar Situasi yang dibuat oleh Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya -----
-----, maka para pihak akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga tanah yang berlaku saat ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini.

Pasal 2 HARGA

Ayat 1

Kedua belah pihak setuju bahwa harga **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek perjanjian ini adalah [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)].

Ayat 2

Dalam hal **PIHAK KEDUA** membayar harga tersebut di atas secara angsuran, sampai dengan selambat-lambatnya [(---) (--- jumlah dalam huruf ---)] hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau tanggal [(-----) (--- tanggal dalam huruf ---)].

Pasal 3 CARA PEMBAYARAN

Ayat 1

PIHAK KEDUA menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran atas harga **Tanah dan Rumah** tersebut pada Pasal 2 di atas dengan cara sebagai berikut:

- a. Pembayaran I (Tanda jadi) : [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)], dibayarkan setelah penandatanganan **Surat Pengikatan** ini.
- b. Pembayaran II (Pelunasan) : [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)], paling lambat tanggal (---- tanggal, bulan, dan tahun -----) yang dibayarkan langsung kepada rekening **PIHAK PERTAMA** a/n ----- di Bank ----- Nomor rekening -----

Ayat 2

PIHAK KEDUA menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran angsuran tepat pada waktunya.

Ayat 3

Untuk tiap-tiap pembayaran tunai **PIHAK KEDUA** akan mendapatkan kwitansi dari **PIHAK PERTAMA**. Apabila pembayaran dilakukan dengan cek atau giro, pembayaran baru dianggap sah setelah cek atau giro tersebut diuangkan dan mendapat kliring dari Bank yang bersangkutan.

Ayat 4

Apabila terjadi kelalaian atau keterlambatan membayar sisa pembayaran oleh **PIHAK KEDUA**, maka **Surat Pengikatan** ini seketika batal tanpa perlu campur tangan Pengadilan Negeri dan dalam kejadian demikian, para pihak dalam hal ini melepaskan ketentuan-ketentuan tersebut pada Pasal

1265, 1255, 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan ini cukup dinyatakan oleh **PIHAK PERTAMA** dengan Surat Tercatat dan mulai berlaku sejak saat pengiriman Surat Tercatat tersebut yang dibuktikan dengan tanda penerimaannya yang dikeluarkan oleh kantor pos.

Pasal 4 SERAH TERIMA

Ayat 1

PIHAK PERTAMA menyetujui serta mengikat diri untuk menyelesaikan dan menyerahkan **Tanah dan Rumah** tersebut kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya [(---) (--- *jumlah dalam huruf* ---)] hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau setelah pelunasan pembayaran oleh **PIHAK KEDUA** sesuai Pasal 3 ayat 1 (b) **Surat Pengikatan** ini.

Ayat 2

Apabila terjadi keterlambatan atas penyerahan **Tanah dan Rumah** dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 1 tersebut di atas, maka **PIHAK PERTAMA** akan dikenakan biaya administrasi sebesar [(-----) % (--- *jumlah dalam huruf* ---)] persen sebulan dari harga **Tanah dan Rumah**.

Pasal 5 PEMBATALAN

Ayat 1

Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK KEDUA** membatalkan niatnya untuk membeli **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek dari **Surat Pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga dan **PIHAK PERTAMA** membatalkan **Surat Pengikatan** ini karena cedera janji yang dilakukan **PIHAK KEDUA**, maka kedua belah pihak setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** berhak atas pembayaran atas harga **Tanah dan Rumah** yang telah dibayarkan **PIHAK KEDUA**, yaitu senilai [(Rp. -----
-----,00) (----- *jumlah uang dalam huruf* -----)].

Ayat 2

Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK PERTAMA** membatalkan niatnya untuk menjual **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek dari **Surat Pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga kecuali **PIHAK KEDUA** cedera janji, maka kedua belah pihak setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** akan mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan **PIHAK KEDUA** ditambah denda sebesar [(-----) % (--- *jumlah dalam huruf* ---)] persen dari harga **Tanah dan Rumah** tersebut.

Pasal 6
PENGALIHAN HAK DAN TANGGUNG JAWAB

Ayat 1

Terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini maka pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas **Rumah** tersebut telah menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

Ayat 2

Surat Pengikatan ini juga mengikat para ahli waris atau penerus hak dari masing-masing pihak.

Pasal 7
PENANDATANGANAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH

Ayat 1

Kedua belah pihak setuju bahwa setelah **PIHAK KEDUA** melunasi kewajibannya untuk membayar harga **Tanah dan Rumah** pada Pasal 2 tersebut di atas, maka kedua belah pihak akan melangsungkan jual beli atas **Tanah dan Rumah** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T).

Ayat 2

PIHAK KEDUA telah setuju bahwa pembayaran biaya akta Jual Beli akan ditanggung bersama **PIHAK PERTAMA** dan biaya balik nama sertifikat dari tanah yang dimaksud di atas menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

Pasal 8
JAMINAN

Ayat 1

PIHAK PERTAMA menjamin **PIHAK KEDUA** sepenuhnya bahwa tanah dimana bangunan tersebut didirikan merupakan hak **PIHAK PERTAMA** bersama ahli waris yang lain.

Ayat 2

PIHAK PERTAMA menjamin dengan sepenuhnya bahwa tanah dan bangunan rumah bebas dari sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, tidak dibebani suatu jaminan dalam bentuk apapun juga guna menjamin kelancaran pembayaran suatu hutang ataupun tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terdahulu atas tanah tersebut.

Ayat 3

Surat Pengikatan ini tidak dapat digunakan untuk menjamin sesuatu hutang atau pinjaman yang dibuat oleh **PIHAK KETIGA**.

Pasal 9
PERJANJIAN TAMBAHAN

Apabila di kemudian hari terjadi perubahan atau penambahan atas isi dari perjanjian ini maka kedua belah pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan hasilnya dituangkan ke dalam suatu addendum (Perjanjian Tambahan) yang akan merupakan lampiran yang tidak dapat terpisahkan dari perjanjian ini.

Demikianlah Surat Pengikatan ini dibuat pada hari dan tanggal yang disebut pada awal perjanjian ini dalam rangkap 2 (dua) yang bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA**PIHAK PERTAMA**

[-----]

[-----]

SAKSI-SAKSI:

[-----]

[-----]

LAMPIRAN

Isi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Pasal 1255

Syarat yang bertujuan tidak melakukan sesuatu yang tidak mungkin terlaksana, tidak membuat yang digantungkan padanya, tak berdaya.

Pasal 1265

Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Syarat ini tidak menanggihkan pemenuhan perikatan : hanyalah ia kewajiban si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Pasal 1267

Pihak terhadap siapa perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa:

1. Proses Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon

a. Dibuatkan akta pembatalannya sendiri oleh para pihak

Dalam melakukan setiap perbuatan hukum, segala kemungkinan bisa terjadi, termasuk apabila para pihak ternyata sepakat untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah disepakati sebelumnya. Dalam hal ini para pihak yang meminta pembatalan perjanjian tersebut dibuatkan. Jika pembatalan terjadi sebelum dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan, maka pembatalan tersebut bisa dilakukan dengan menggunakan akta Notaris.

b. Melalui penetapan pengadilan

Pembatalan perjanjian yang tidak sah hanya dapat dilakukan oleh hakim atau instansi yang lebih tinggi atau lembaga yang berkompeten. Artinya tidak dimungkinkan sebuah perjanjian batal dengan sendiri tanpa adanya pernyataan batal dengan akibatnya.

c. Batal dengan sendirinya

Akibat hukum adanya pembatalan perjanjian tersebut maka isi dari perjanjian itu dengan sendirinya juga batal demi hukum bahkan

dianggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Banyak para pihak yang mencantumkan pengecualian Pasal 1266 KUHPerdara terhadap perjanjian. Apabila terjadi pembatalan perjanjian akibat wanprestasi maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya tanpa harus dibuatkan akta pembatalannya oleh Notaris atau melalui penetapan pengadilan. Hal ini dapat terjadi karena terdapatnya pengecualian dalam perjanjian tersebut, sehingga jika terjadi wanprestasi maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya atau batal demi hukum.

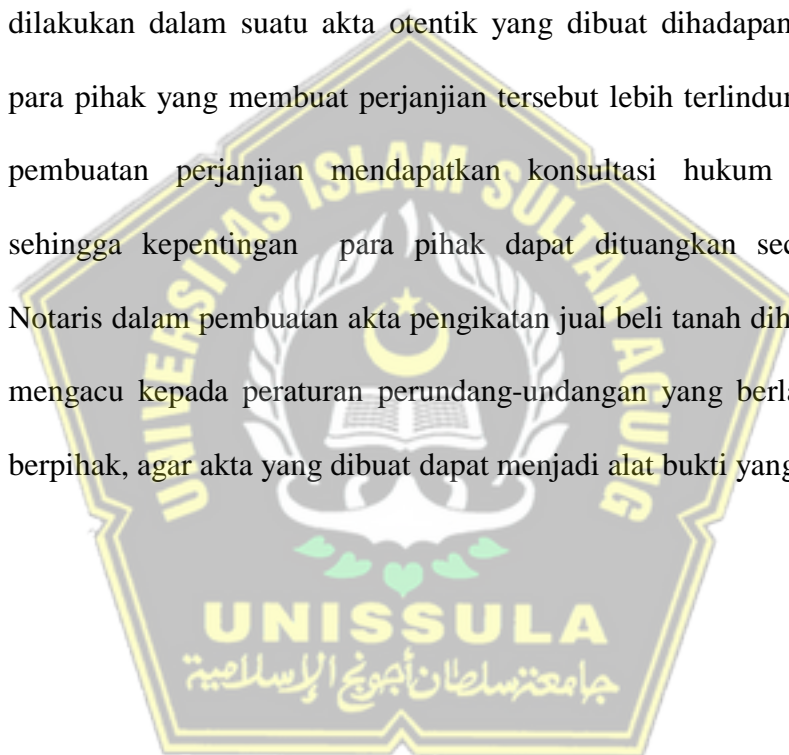
2. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah Di Pengadilan Negeri Kota Cirebon Dalam Konstruksi Kepastian Hukum yaitu:
 - a. Batal demi hukum yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif (Pasal 1320 KUHPerdara): suatu hal tertentu, kausa yang diperbolehkan / halal/legal
 - b. Perjanjian tidak dapat dilaksanakan, karena perjanjian tersebut tidak begitu saja batal, tetapi tidak dapat dilaksanakan atau diteruskan keproses selanjutnya, karena masih mempunyai status hukum tertentu.

B. Saran

1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat diminimalisir hal-hal

yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta pengikatan jual-beli tersebut. Peran Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.

2. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah disarankan untuk dilakukan dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

Q.S.Al.Baqarah: 275

Q.S. An-Nisa: 29

B. Buku

- A. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973
- A.A. Anwar Prabu Mangkunegara., *Manajemen SDM Perusahaan*. Remaja Rosda Karya. Bandung, 2001
- Abas, Sirajuddin, *Sejarah dan Keagungan Mazhab Syafi'i*, Pustaka Tarbiyah, Jakarta, 2003
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980,
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008,
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014
- Antari Innaka, dkk, *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2011
- Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002,
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta: 2003,
- C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986
- Darwanto Gadiman, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Sumber Ilmu, Bandung, 2008,

- Effendi Parangin-Angin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet 4, Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet 3, Erlangga, Jakarta, 1996
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- _____, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Cet.1*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008,
- Harry Atma, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, Jakarta, 2009
- Harum Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cet 1, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987
- Heriyanto Jusran, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, 2009
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2006
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, (selanjutnya disingkat J. Satrio II), 2001
- Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Citra Ilmu, Bandung, 2010
- Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Kedua*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995,
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

- Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiyono, *Metode Penelitian Hukum*, FH UMS, 2004
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008,
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- Projodikoro, W, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur. Bandung, 2003
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni, Bandung, 1999
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian (cetakan ketujuh)*, Alumni : Bandung, 1985,
 _____, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976,
 _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004
- R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bima Cipta, Bandung, 2008
- Roger LeRoy Miller dan Gayland A. Jentz, *Businnes Law Today*, hal.181, dikutip dari Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, (selanjutnya disingkat Ridwan Khairandy II), 2009
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penulisan Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1998
- Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligations) Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012,
- Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta: 2003
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1987

- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, 2006
- Soehino, *Ilmu Negara*. Liberty, Yogyakarta, 1998, hal.156
- Soejono Soekarno, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Cet41, Raja Grafindo Persaha, Jakarta, 2008
- _____, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2009
- _____, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor, 1994
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisis Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004
- Sumardi, "Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama." Acta Comitatus
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982
- W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986
- Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011
- _____, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung : Jakarta, 1973
- Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet 9, Sumur Bandung, Bandung, 1991
- Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

C. Jurnal

Alannuari Afid Amasi, Akhmad Khisni dan Amin Purnawan, *Juridical Review of Income Tax Restitution (PPH) against Cancellation of Sale and Purchase Agreement Based on Government Regulation Number 34 of 2016* Volume 3 No. 1, March 2021, Jurnal Sultan Agung Notary Law Review

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Jurnal Akta Unissula

Dewi, R. P., & Purwadi, H, *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt.Sel)*. Jurnal Repertorium, 4(2).2017

Fauzan Aziman Alhamidy, Isis Ikhwansyah, Zainal Muttaqin, “*Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment*”, Recital Review, Vol 2 No. 1, 2020

Fransiska Mayasari, Munsyarif Abdul Chalim, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Jurnal Akta Unissula

Hasmawati Halim, *Effectiveness of Control of Deep Agricultural Soil on Enrollment Perspective*, Volume 3 No.1, March 2021, Jurnal Sultan Agung Notary Law Review

Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012

T. Baswedan, “*Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*”, *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4, 2014

D. Internet

Arief, Pembuktian Akta Otentik, di akses pada tanggal 27 Juni 2021, <https://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/akta-otentik-dalam-hukum-positifindonesia/Downloads/files.pdf>

<http://ngobrolinhukum.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/>, diakses tanggal 16 Mei 2021, pukul 22.05 wib.

Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 16 Juni 2021

